

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

ÉTUDE
SUR
LA PROROGATION DU BAIL A LOYER

THÈSE POUR LE DOCTORAT (SCIENCES JURIDIQUES)

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS
sera présenté et soutenu le Mardi 25 Janvier 1921
à quatre heures et demie de l'après-midi

PAR

HENRI HERCÉ

Président : M. CARPENTIER.

Suffragants { MM. DEMOGUE.
HÉMARD.

ROUEN
IMPRIMERIE DU JOURNAL DE ROUEN
7, RUE SAINT-LÔ, 7

1921

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

ÉTUDE
SUR
LA PROROGATION DU BAIL A LOYER

THÈSE POUR LE DOCTORAT (SCIENCES JURIDIQUES)

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS
*sera présenté et soutenu le Mardi 25 Janvier 1921
à quatre heures et demie de l'après-midi*

PAR

HENRI HERCÉ



Président : M. CARPENTIER.

Suffragants { MM. DEMOGUE.
HÉMARD.

ROUEN
IMPRIMERIE DU JOURNAL DE ROUEN

7, RUE SAINT-LÔ, 7

1921

BIBLIOGRAPHIE

Guillouard. — Traité du louage.

d° — Traité de la vente.

Dalloz périodique.

Journal officiel.

Revue de Droit public. — L'interprétation des lois par le Parlement.

J. Barthélémy 1911, p. 153 et suivantes.

— L'intervention du législateur 1915, p. 735 et suivantes.

Jeze. — Principes généraux de droit administratif.

Chéron et Bender. — Commentaires de la loi du 9 mars 1918.

Lepargneur. — Du droit à la prorogation des baux.

Revue trimestrielle de Droit civil (Année 1918). — Article de M. Wahl.

Répertoire de jurisprudence Commaille.

Planiol. — Traité de droit civil, tome II.

Gazette des Tribunaux.

Aubry et Rau. — Tome IV.

Lois nouvelles.

Les loyers et la Guerre, par Monteux.

Gazette du Palais.

Revue des loyers.

Jurisprudence générale Meunier.

Larombière. — Traité de droit civil.

DE LA PROROGATION DES BAUX

A LOYER

INTRODUCTION

La guerre de 1914-1919 a obligé, tant le législateur que le Gouvernement, à prendre des mesures exceptionnelles dérogeant aux règles du droit commun. La question des loyers est une de celles qui a peut-être nécessité le plus de dispositions spéciales à raison des difficultés qu'elle a soulevées tant pendant la guerre qu'à l'expiration des hostilités.

La mobilisation bouleversant complètement l'ordre social intérieur, enlevant la plus grande partie des Français à leurs foyers, il était nécessaire de réglementer les discussions qui devaient naître de l'inexécution des obligations du contrat de bail à loyer, notamment quant aux paiements des loyers et aux congés ou fins de baux. Etudier toutes ces questions serait une œuvre beaucoup trop considérable et nous nous proposons seulement dans cette modeste thèse d'examiner brièvement la question de la prorogation des locations.

En 1870, un décret du 9-12 octobre 1870 avait permis au locataire de voir proroger de trois mois l'effet des congés donnés à condition que l'appartement ne soit

pas reloué, en 1914 des décrets analogues ont prorogé l'effet des congés et, après une certaine hésitation et quelques contradictions entre les premiers décrets, un décret du 17 décembre 1914 donna à tous les locataires bénéficiant du moratorium en ce qui concerne le paiement des loyers le droit de bénéficier du moratorium des congés.

Mais toutes ces prorogations de congés accordés par les décrets moratoires ne furent qu'un provisoire qui allait faire place à la prorogation des baux prévue par la loi du 9 mars 1918, modifiée depuis par la loi du 4 janvier 1919, la loi du 23 octobre 1919 et la loi plus récente du 4 mai 1920.

C'est à cette prorogation que nous allons consacrer notre ouvrage en laissant de côté les baux d'immeubles atteints par le fait de guerre pour lesquels une loi spéciale est intervenue le 25 octobre 1919, et nous allons voir combien un amorce de loi peut donner lieu à des difficultés, que députés et sénateurs étaient loin de prévoir au moment de la discussion de la loi, difficultés qui d'ailleurs ont obligé et obligent presque tous les jours les législateurs à proposer de nouveaux textes interprétatifs pour échapper à la censure malicieuse de la Cour de Cassation.

PREMIÈRE PARTIE

Le Bail. — Buts de la Prorogation des Baux. — Sa nature et légitimité de l'intervention du Législateur.

Définition.

M. Guillouard a défini le bail dans son Traité du louage « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige » à fournir à l'autre l'usage ou la jouissance d'une chose » moyennant un prix que celle-ci s'engage à payer » ; il aurait pu ajouter que cet usage ou cette jouissance sont ordinairement concédés pour un temps déterminé, à l'expiration duquel, sauf nouvel accord des parties, le locataire sera tenu de rendre à son propriétaire la jouissance des lieux qu'il occupe. Le terme indiqué marque la cessation du bail sans qu'il soit besoin de congé et bien que l'article 1737 du Code civil ne paraisse appliquer cette règle qu'aux baux écrits, il en est de même pour les baux verbaux lorsque ils sont faits pour une durée fixe, ce qui est assez rare, les locations verbales étant ordinairement faites pour une durée indéterminée ne cessant que par l'effet d'un congé donné selon l'usage des lieux. Si exceptionnellement le bail verbal fait pour une durée déterminée vient à échéance et si le propriétaire et le locataire ne veulent pas le renouveler

il ne leur est pas besoin d'un congé, l'expiration du bail verbal y mettant fin par elle même. Il est vrai que dans ce cas les difficultés sont grandes en cas de désaccord, car la durée du bail doit être prouvée; la preuve par témoins étant écartée (1), il n'est pas facile de justifier de son bon droit à moins que l'usage des lieux ne vous vienne en aide. C'est pourquoi, en pratique la règle prévue par l'article 1736 s'applique-t-elle, bien que contraire aux règles conventionnelles ordinaires; on peut donc déclarer qu'en matière de locations verbales le bail se termine par un congé donné d'après les usages locaux.

Il en est d'ailleurs de même toutes les fois que le bail même écrit a été fait pour une durée indéterminée, ce qui prouve que les deux articles 1736 et 1737 ne doivent pas être interprétés *stricto sensu*.

Nécessité de mesures transitoires et but de la prorogation.

Ces règles normales du droit, déjà très modifiées par les dispositions des moratoires qui permirent à de nombreux locataires de rester dans les lieux loués un temps bien supérieur à celui de leur location, ont été bouleversées tout à fait par la loi du 9 mars 1918. Pendant trois ans, cette loi fut renvoyée de la Chambre au Sénat et du Sénat à la Chambre; pendant trois ans, ce ne fut qu'amendements adoptés, modifiés et repris, et c'est à grand peine que MM. Ignace et Bender, à la Chambre, et Chéron, au Sénat, purent arriver à la mettre au jour.

(1) Voir arrêt Cassation 28 juillet 1908. D. P. 1908. 1.461. Civ. 15 novembre 1911. D. P. 1913, 1.112, note.

Guillouard, *Du louage*, t. I, p. 82.

Aulery et Ran, t. IV, p. 364.

Laissant de côté les résiliations et les exonérations qui sont le gros morceau de la loi de 1918, nous nous attacherons seulement aux réformes qu'elle a apportées aux principes de la durée des baux que nous exposons ci-dessus en termes généraux.

Il était immoral pendant la guerre d'expulser le mobilisé de son logis à la fin de son bail, alors qu'il consacrait tout son temps et risquait sa vie pour la défense du pays. Il était impossible de pratiquer des expulsions, en pleine guerre, et de risquer de provoquer ainsi une crise sociale dangereuse pour le bon ordre intérieur. Était-il facile de passer du temps de guerre au temps de paix sans la moindre transition et de déclarer que le décret ou la loi de cessation des hostilités obligerait les propriétaires et les locataires à l'exécution stricte et sans réserve des obligations résultant de leurs conventions ? Non, une telle décision aurait été inique et grosse de dangers. Nombre de baux et de locations s'étant terminés pendant la guerre, les situations s'étant modifiées pendant les années écoulées, des difficultés de toutes natures se seraient produites : propriétaires expulsant leurs locataires en représailles des loyers non payés, locataires récalcitrants ayant recours à la violence pour se perpétuer dans les lieux, refus de renouveler les baux, hausse des loyers, gens sans asile, etc. Il fallait éviter tout cela et au moment où la paix extérieure se rétablirait, éviter que les loyers ne fussent pour les Français vainqueurs un sujet de discorde plus grave que ne le fut le lutrin pour les chanoines de Boileau. Ainsi que le disait M. Las Cases, à l'une des séances du Sénat lors de la discussion du projet

de loi : « si l'on fait échec au principe que les contrats font la loi des parties, c'est parce qu'il y a des circonstances plus fortes devant lesquelles il faut s'incliner (1) ».

Il y avait en effet là, dans ce désir de paix intérieure, un premier motif de prolonger la durée des baux pour éviter un trop grand nombre de déplacements, une crise des logements et une hausse des loyers. C'est de ce premier souci que s'est inspiré le législateur en votant l'article 18 de la loi qui permet au locataire d'être maintenu dans les lieux loués tout le temps pendant lequel l'exénoration lui est accordée, et même toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront la cessation des hostilités. C'est également sous l'influence de cette idée que la prorogation prévue par l'article 56 de la loi a été accordée (2), mais cette fois le législateur a eu également pour préoccupation de réparer le trouble de jouissance résultant pour le locataire de la guerre. Cette seconde base du droit à la prorogation ressort nettement des travaux préparatoires de la loi dont nous disons quelques mots plus loin ; d'ailleurs, le texte même de l'article 56 confirme que la crainte de la discorde des classes, qui a seule inspiré l'article 18, s'est vue doubler ici d'un second but non moins important : compenser les années de bail perdues.

(1) *J. Of.*, 27 juillet 1916.

(2) Voir Rapport Ignace, 29 décembre 1916 (annexe n° 2832, *J. Of.*, 21 janvier 1917, p. 1884) : « L'intérêt social bien compris exige impérieusement qu'au lendemain d'une guerre aussi longue, qui aura apporté un véritable bouleversement dans l'ordre économique, commercial et industriel, une stabilisation d'une durée égale à la durée de la guerre soit établie en faveur des locataires ».

Trois cas de prorogation sont en effet envisagés :

A) *Prorogation d'une durée égale au temps écoulé entre le décret de mobilisation et le décret fixant la cessation des hostilités.*

Celle-ci profite à tous les locaux à usage commercial ou professionnel, et l'on comprend aussitôt qu'elle a pour but de remédier à la perte que ces commerçants ont dû éprouver du fait de la guerre.

Cette dernière a paru, en effet, au législateur avoir arrêté toutes les affaires commerciales, et il en eut été ainsi, si au lieu de se prolonger pendant plusieurs années, elle n'avait duré que quelques mois. Se présentant sous cet aspect devant les Chambres, il a semblé juste de permettre au locataire de récupérer les bénéfices qu'il escomptait tirer de son bail pendant toute la durée de celui-ci. Quelques lignes du rapport de M^e Ignace à la suite du second retour du projet du Sénat à la Chambre, démontreront mieux que tout autre argument les intentions des auteurs du projet : « La question de la » prorogation est d'importance pour les commerçants, » les industriels qui, le plus souvent, se sont imposé de » grands frais d'installation destinés dans la prévision » commune des parties contractantes à être amortis » pendant la durée du bail. Or, cet amortissement a été » arrêté pendant la période de guerre, et ce résultat » atteint le locataire, qu'il soit ou non mobilisé (1) ». Cette affirmation du rapporteur nous indique donc nettement le but de la prorogation : donner au locataire

(1) Voir Rapport Ignace, 19 octobre 1917, annexe n° 3865, *J. Of.* du 1^{er} novembre 1917, p. 1562.

le moyen de rattraper par une prolongation de son bail le temps que la guerre lui a fait perdre. Cette prorogation des baux commerciaux fut d'ailleurs très discutée, car de nombreux parlementaires firent avec raison remarquer que si la guerre avait été pour beaucoup une ruine, il en était d'autres qui avaient au contraire trouvé dans les événements une source de prospérité (1). Les interventions et discussions aboutirent au vote de l'article 57, qui permet aux Commissions arbitrales d'excepter du bénéfice de la prorogation les locataires ayant réalisé des bénéfices exceptionnels de guerre, ce qui confirme bien que la prolongation est surtout pour eux une compensation. Toutefois, et sans discuter ce cas spécial de l'article 57, nous devons faire observer que le législateur a attaché une importance beaucoup trop grande à la perte résultant de la guerre, si tous les commerçants n'ont pas réalisé des bénéfices exceptionnels de guerre, il en est (en dehors de ceux qui n'ont pas été imposés tout en méritant de l'être) qui n'ont pas vu leurs affaires périlcliter, ont vécu de leur exploitation normale et qui vont cependant profiter d'une prolongation, comme s'ils avaient été troublés dans la jouissance des lieux loués.

B) *Prorogation d'une durée égale à celle de leur mobilisation, aux petits locataires exonérés par l'article 15 de la loi* (2).

La pensée de réparer le trouble de jouissance dont ils ont souffert reparait encore, très claire et très précise,

(1) Voir Rapport Chéron, 2 août 1917, annexe 291, *J. Of.*, 13 août 1917, n° 440; intervention Lamy, 21 février 1918, *J. Of.*, 22 février, p. 540.

(2) Voir texte de l'article 15,

puisque la prorogation est égale au temps pendant lequel le locataire est resté sous les drapeaux. Mais, cependant, si cela s'explique pour les baux à durée déterminée, l'idée perd de sa force pour les locations verbales qui sont la plupart du temps, nous l'avons vu au début de ce chapitre, des locations auxquelles il peut être mis fin très rapidement par l'effet d'un préavis donné par l'un ou l'autre. De quoi alors peut se plaindre le locataire, puisqu'il ne pouvait compter sur une longue durée de location, le propriétaire ayant toujours le droit de le congédier, en le prévenant trois mois ou six mois à l'avance ? La réparation du trouble de jouissance doit donc se doubler d'un autre but, celui que nous avons d'abord indiqué, l'intérêt de la paix sociale, pour justifier à la prorogation.

c) Prorogation de deux années aux locaux à usage d'habitation.

C'est également sous l'influence de ces deux idées que la prorogation de deux ans a été accordée aux locaux à usage d'habitation, prorogation qui n'a d'ailleurs été accordée qu'à la suite de nombreuses discussions sur la durée qu'elle devait avoir et presque comme une transaction entre les différents partis.

Nature de la prorogation.

Cette justification donnée de la grave entorse apportée au principe juridique « les conventions font la loi des parties », peut-on dire que c'est encore un contrat de louage qui les régit. Ce n'est plus, en effet, le consentement réciproque du propriétaire et du loca-

taire qui règle leurs rapports. La définition de Pothier : « Un contrat par lequel l'un des deux contractants s'oblige de faire jouir ou user l'autre d'une chose pendant le temps convenu » ne s'explique plus. Ce temps convenu est en effet expiré. On se trouve donc en présence d'un acte de puissance publique analogue à l'expropriation ou à la réquisition, puisque le propriétaire se trouve privé du droit de jouir ou de faire jouir d'une chose lui appartenant par une loi d'exception. Comme l'expropriation et la réquisition, la prorogation fait céder l'intérêt privé à l'intérêt général, et l'indemnité représentative de la perte de jouissance (1) à laquelle le propriétaire a droit est le loyer d'avant-guerre. Néanmoins, si la puissance publique intervient dans les rapports entre propriétaires et locataires, si un rapprochement avec les deux actes administratifs que nous venons de citer peut venir à nos esprits, il ne faut pas perdre de vue cependant les différences énormes qui existent entre eux. Dans les premiers, l'Etat intervient dans chacune des opérations, par l'arrêté d'expropriation et l'ordre de réquisition. C'est lui qui règle les indemnités après l'accomplissement de certaines formalités (Jurys d'expropriation, avis de commissions d'évaluation). Ici, rien de tout cela, il y a une règle générale de laquelle peuvent profiter les locataires, à certaines conditions.

(1) En matière de réquisition, cette indemnité a fait l'objet de discussions nombreuses, et différentes thèses ont été successivement adoptées par les Tribunaux : prix de revient, prix de remplacement, cours commerciaux jusqu'à ce qu'un arrêt de Cassation soit venu, le 6 mars 1917, mettre fin à ces contradictions de jurisprudence en faisant triompher la thèse de la valeur normale.

Cette règle est la loi elle-même, et le rôle de l'Etat, puissance publique, est terminé; il appartient aux particuliers d'user de la loi comme ils l'entendent et l'indemnité de prorogation, le loyer, passe directement du locataire au propriétaire.

Donner à la prorogation une nature étrangère à celle du contrat de louage serait contraire au droit, c'est le contrat de bail originaire qui se continue aux mêmes conditions, ainsi que la loi le spécifie bien, mais pour une durée différente de celle primitivement fixée.

De l'intervention du législateur.

Le législateur est donc intervenu pour modifier les contrats sur ce point, comme il l'a fait d'ailleurs pour les exonérations, les réductions ou résiliations prévues par la loi du 9 mars 1918, mais il n'a pas changé la nature du contrat. Nous avons vu plus haut que cette intervention se justifiait en fait, par le double but qu'elle se proposait d'atteindre, mais nous avons le droit de nous demander, au point de vue juridique, si cette intervention est bien légitime.

Est-il possible au législateur de modifier par de nouvelles lois des contrats passés entre particuliers? Selon les théories, les réponses sont absolument différentes :

Les uns prétendent que le contrat est la loi des parties et que si ce contrat n'est en rien contraire aux lois existantes lors de sa naissance, celui-ci doit être exécuté tel. C'est à cette théorie que dans une de ses plaidoiries (1),

(1) Voir *Revue de droit public*, « l'Interprétation des lois par le Parlement », par J. Barthélemy, 1911, p. 153.

Waldeck Rousseau donnait son adhésion sans réserve en affirmant : « Il y a dans notre droit un principe courant, c'est qu'une loi ne peut rien changer à un contrat intervenu entre des parties ». Si l'on accepte cette thèse, toute intervention de la force publique sera donc abusive, comme contraire au droit.

Cette théorie est violemment combattue par M. Joseph Barthélemy, qui dans l'article noté plus haut se déclare au contraire très partisan de la légitimité de l'intervention. Selon lui, en effet, la règle de la non intervention ne découle pas de la nature des choses. Ce n'est pas une règle de principe, un de ces « Postulats » géométriques qui ne se démontrent pas et ne se discutent pas, c'est seulement une règle ordinairement admise pour éviter les complications qui résulteraient de modifications législatives, une règle d'utilité sociale. Pourquoi, si la loi crée les situations juridiques nées des contrats, ne pourrait-elle les modifier ?

Entre ces deux thèses diamétralement opposées, il y a une place pour la discussion ; nous citerons en passant les théories données par deux éminents professeurs, MM. Rolland et Jèze (1). D'après le dernier, le contrat crée des situations juridiques individuelles, mais il précise en même temps les situations générales et impersonnelles en face desquelles se trouveront les parties. Il y a un statut légal qui les régit. Or tandis que les situations juridiques individuelles ne peuvent être changées, les

(1) Voir *Revue de droit public*, 1915. De l'intervention du législateur, p. 735.

Jèze, *Principes généraux de droit administratif*.

conditions générales impersonnelles peuvent subir les modifications que la loi leur apportera pour l'avenir. Nous en trouvons un exemple dans le contrat de travail : les deux parties conviennent du travail, du salaire et même de sa durée, mais doivent subir les variations de la législation du travail, quant à la réglementation du repos hebdomadaire et des heures de travail. Le législateur ne peut toucher à tels ou tels accords intervenus entre les parties, mais il peut faire une loi réglementant d'une façon générale le travail qui va obliger patrons et ouvriers à modifier leurs contrats.

Subissent les mêmes effets les contrats qui, après avoir réglé après discussion différents points de détail, s'être écartés des règles ordinaires du droit sur ces points, renvoient pour le surplus au Code. Si une loi modifie celui-ci, elle transforme en conséquence le contrat passé entre les parties et sans que l'on puisse reprocher à cette intervention d'être illégitime. (Il est vrai qu'il pourrait y avoir discussion sur le point de savoir si l'on ne doit pas appliquer la loi telle qu'elle était au moment du contrat).

M. Rolland est partisan d'une thèse analogue. Après avoir proclamé que la loi ne peut rien modifier au contrat pour le passé et toucher même pour l'avenir aux situations individuelles, il estime que le législateur peut toujours modifier pour l'avenir les situations générales et les textes auxquelles les parties ont renvoyé dans leur contrat.

Telles sont les principales discussions d'ordre théorique qui sont intervenues sur la légitimité de l'intervention du législateur dans les conventions privées.

Si l'on prenait parti pour la première chère à Waldeck Rousseau, théorie d'après laquelle le contrat est la loi des parties, nous devrions déclarer que le législateur a outrepassé ses droits en modifiant aussi profondément qu'il l'a fait les contrats de baux visés par la loi de 1918. Nous en concluons qu'il y a un abus de droit absolument flagrant. Nous ne pouvons nous ranger à une théorie aussi extrême, car il ne faut pas oublier que le droit repose sur une idée de justice et d'équité et nous ne pouvons dénier que si elle a pu aboutir à certains abus, la loi de 1918 a surtout été une loi de réparation et de paix sociale. Il est donc impossible de parler ici d'abus de droit, et nous devons écarter cette thèse trop absolutiste en reprenant la formule de M. Rolland : « Il est des cas où il faut bien assouplir cette loi privée qu'est le contrat, l'adapter à des circonstances imprévues et particulièrement graves ».

La seconde thèse, que paraissent avoir épousée les socialistes, expliquerait facilement la légitimité de la prorogation qui nous occupe ; et si nous la considérons comme juridique et justificative de la prorogation, nous pourrions dire, après M. Cachin (1), « le Code civil ne nous embarrassera pas et rien n'empêche que nous le mettions de côté », et nous ajouterions, les contrats ne nous embarrassent pas, une loi les modifiera. Nous arriverions avec une telle conclusion à des abus sans nombre et à la négation des droits. Il ne faut pas se méprendre en effet

(1) Voir Rapport Ignace, *J. Of.*, 3 février 1916.

sur la création des obligations, celles-ci ne résultent pas de la loi mais du contrat même, car ainsi que l'a dit Larombière : « l'obligation qui résulte de tout contrat est préexistante à la loi civile », nous ne pourrions donc dire que la loi créant a pouvoir de modifier (1).

Il resterait donc les opinions de M. Jèze et de M. Rolland pour justifier juridiquement notre prorogation. Si nous considérons leurs théories comme bien plus équitables et en même temps plus heureuses en pratique, nous ne pouvons cependant après examen trouver en elles une légitimation suffisante des prorogations dont nous traitons. C'est qu'en effet nous ne nous trouvons pas en présence de situations impersonnelles générales modifiées, mais en présence de situations individuelles. Chaque bail, chaque location avait sa durée : souvent celle-ci avait été la condition la plus discutée dans la convention et une loi va déclarer que les baux terminés ne le seront plus, que des locataires de quelques mois vont se voir proroger de deux années.

Le système conciliant de M. Jèze et de M. Rolland est ici insuffisant car ce sont les situations personnelles individuelles que l'on transforme tant pour le passé que pour l'avenir.

Il est donc bien difficile de justifier juridiquement le droit à la prorogation et nous pouvons nous demander si les législateurs se sont bien rendu compte que leur intervention exceptionnelle n'avait rien de vraiment

(1) Voir Larombière, *Th. des obligations*, t. I, p. 361.

juridique lorsqu'ils modifiaient le bail à loyer dans ses éléments les plus divers. M. Ignace, rapporteur à la Chambre, qui paraît cependant avoir compris la fragilité de l'échafaudage des discussions nombreuses qui ont précédé le vote définitif de la loi a eu à cœur de tenter de justifier juridiquement la loi qu'il était chargé de rapporter.

Il suffit de se reporter à son premier rapport à la Chambre (1); reprenant une distinction ancienne des contrats il les divise en contrats immédiats, tel la vente, et contrats successifs, tel le louage. Alors que dans la vente, le contrat est immédiatement conclu et que la chose passe aussitôt aux risques de l'acquéreur, il en est différemment dans le louage, le contrat se renouvelle tous les jours et l'obligation de l'une des parties varie avec celle de l'autre. C'est donc pourquoi la situation ayant changé pendant la guerre, les locataires et les vendeurs doivent voir leurs obligations changer. La loi, selon M. Ignace, a pour but de remédier aux situations que n'avaient pas prévu les parties, car elles y auraient remédié elles mêmes si elles avaient prévu les événements. Ce système surtout justificatif des exonérations et réductions de loyers résultant de la loi a aussi l'avantage de légitimer le droit à la prorogation, car les parties auraient certainement modifié en conséquence la durée si elles avaient prévu la guerre.

Cette explication ingénieuse que M. Ignace avait fait précéder d'une proclamation du grand principe de

(1) *J. Of.*, 4 février 1916, 3 mars 1916 et 4 mai 1916.

l'article 1134 (1) ne convainc malheureusement personne, M. Ignace a voulu tenter de donner une leçon de droit aux socialistes, et leur démontrer que l'on pouvait intervenir dans le bail à loyer sans qu'il y ait pour cela besoin de mettre de côté le Code civil, mais en réalité nous ne pouvons considérer que le contrat de bail est un contrat à effets successifs susceptible d'être changé tous les jours. M. Ignace rappelle l'exemple de Pothier : le tenancier de la vieille auberge, située sur un chemin abandonné par les rouliers, qui préfèrent passer sur une grande route nouvellement créée, a le droit de demander une diminution de loyer ; mais pourquoi n'en serait-il pas de même du propriétaire de l'auberge du petit chemin qui deviendrait grande route et en conséquence plus passagère ? Pourquoi ne pourrait-il pas demander une augmentation de loyer ? Parce que les contrats ne doivent pas être modifiés pendant leur durée ; la guerre n'est pas considérée en règle générale comme un cas de force majeure, car elle pouvait être prévue et nous savons d'ailleurs que les Tribunaux judiciaires ont toujours jugé dans un sens contraire à la théorie de la force majeure.

Il ne peut en être autrement en matière de bail à loyer et nous devons conclure, après avoir examiné ces

(1) *J. Of.*, 3 février 1916, p. 204 :

« L'article 1134 du Code civil proclame que les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites ; elles doivent être exécutées de bonne foi. Tel est le principe auquel nul ne doit tricher, il protège et consacre la liberté des individus dans les rapports sociaux des uns envers les autres : il était inscrit dans le Code des lois de l'homme avant de faire son entrée dans le Code civil, et ce n'est pas en France qu'il se trouva une Assemblée pour faire sienne la honteuse théorie du chiffon de papier ».

diverses théories, que le législateur s'est laissé entraîner à voter la loi sous l'influence de la nécessité, malgré les principes du droit qu'elle heurtait. Cet abus du droit aurait pu être évité en laissant aux Tribunaux ou aux Commissions arbitrales le soin d'user des délais de grâce, selon les circonstances, ainsi que le proposait M. Th. Girard dans une lettre au *Temps* : « La conciliation se fera devant les juges, hors de là, c'est l'arbitraire ».

Les justifications de fait que nous donnons au début de ce chapitre aux prorogations sont donc les seules qui puissent la légitimer, et c'est elles qui ont fait oublier à beaucoup de sénateurs et de députés les règles strictes du droit, pour ne leur laisser voir que la nécessité de faire une loi de réparation, de concorde et d'apaisement social.

DEUXIÈME PARTIE

Prorogation correspondant à l'exonération

L'article 18 de la loi du 9 mars 1918 qui régit ce cas de prorogation est ainsi libellé :

« Pendant toute la période pour laquelle l'exonération totale leur est accordée en vertu des articles qui précèdent, les locataires seront maintenus en possession des lieux loués.

» Seront également maintenus en possession des lieux loués, pendant toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront la cessation des hostilités, les locataires ayant obtenu des exonérations ou des réductions, à charge par eux de se conformer aux décisions rendues par les Commissions arbitrales ou, lorsque ces exonérations ou réductions résulteront d'accords intervenus librement avec les bailleurs, aux conditions fixées par ces conventions.

» Ces dispositions s'appliquent aux cas de bail expiré ou non expiré, ainsi qu'aux cas où la location est régie par l'usage des lieux. »

Profitent donc de la prorogation les locataires qui bénéficient d'une exonération, c'est presque une reproduction de la disposition moratoire qui permettait aux locataires bénéficiant du moratorium pour le paiement, d'en bénéficier pour le congé. Celle-ci dure tout le temps

de l'exonération totale ou partielle, qu'elle soit légale, conventionnelle ou accordée par les Commissions arbitrales.

En outre, elle doit se prolonger même six mois après la cessation des hostilités, sous la réserve formelle que le locataire satisfasse aux décisions rendues ou aux conventions intervenues pour les locataires ayant obtenu des exonérations ou réductions.

Cet article a-t-il une réelle utilité puisque nous verrons plus loin le locataire bénéficier de la prorogation de l'article 56. Lors de la discussion à la Chambre, il apparut que la plupart des propriétaires se débarrassaient de leurs locataires exonérés partiellement ou totalement, afin de les remplacer par de meilleurs locataires. Pour éviter ces expulsions, il sembla nécessaire d'obliger le propriétaire à conserver son locataire pendant tout le temps de l'exonération, et même jusqu'à l'expiration des six mois suivant le décret de cessation des hostilités (1). Mais ce qui explique surtout ce texte, c'est qu'il fut voté avant l'article 56 et sans les difficultés que souleva celui-ci lors des nombreuses discussions de la loi.

Cependant il faut retenir que sa rédaction même lui permet de s'appliquer à toutes espèces de baux, alors que nous verrons que la prorogation traitée plus loin ne vise que les baux en cours au 1^{er} août 1914 (2). Beaucoup de locataires ayant traité au début de la guerre ne supposaient pas en effet une guerre aussi longue, leurs

(1) Voir *J. Of.*, 13 avril 1916, Chambre, discours du rapporteur.

(2) *J. Of.* du 28 juillet 1916, Sénat, discours de M. Chéron.

ressources ont diminué, leurs économies sont parties peu à peu, des membres de leur famille ont pu être mobilisés, des faits nouveaux ont pu modifier leur situation, il était intéressant de permettre à ceux-ci, qui sont exclus de la prorogation légale, de ne pas être inquiétés pendant toute la durée de la guerre. Le fait nouveau prévu par l'article 28 leur permet de bénéficier d'exonération, il était légitime de leur éviter l'expulsion qu'un propriétaire trop sévère aurait pu obtenir contre eux.

Pour cette prorogation, aucune déclaration, aucune condition de délai ne sont exigés, le locataire exonéré ne peut être chassé, pourvu qu'il satisfasse aux dispositions de la décision rendue. Un arrêt de cassation du 2 avril 1919⁽¹⁾ montre bien la distinction existante entre les deux articles. La Commission arbitrale de Bergérac du 30 décembre 1918 avait ordonné l'expulsion d'une locataire pour le 15 janvier 1919, sous le prétexte que son bail se trouvait terminé par l'effet d'un congé sans que le locataire ait fait de déclaration de prorogation ; la Cour de cassation annula avec juste raison cette sentence en décidant que, même en cas de bail expiré, le locataire pouvait rester six mois après les hostilités à la seule condition de tenir les engagements pris ou d'obéir à la sentence. Cette décision est très juridique, il importe peu que le bail soit expiré puisque le maintien est en relation avec la réduction. L'article ne paraît pas d'ailleurs avoir présenté beaucoup de difficultés dans son

(1) Voir *Revue des loyers*, juillet 1919, p. 453.

application (1). Son texte très clair, très précis a été facile à interpréter. Il est à noter, en passant, que les Commissions arbitrales ne peuvent pas accorder d'autre délai que celui de six mois, et passé celui-ci, si le locataire veut un délai de grâce, c'est le Président des référés qui seul lui accordera (2). Une question cependant pouvait se poser. Le locataire qui se trouve ainsi armé contre le propriétaire va-t-il pouvoir pendant tout le temps de son maintien légal abuser de la situation en se jouant de ses obligations ? La réponse est simple : le locataire reste pendant tout le temps soumis aux obligations ordinaires du preneur et il est évident que s'il ne se conforme pas aux règles légales du droit commun, le propriétaire reprend ses droits. D'ailleurs la loi de 1918 le précise elle-même dans son article 10, qui prévoit la résiliation pour ne pas jouir en bon père de famille ou employer la chose à un autre usage.

Nombre d'arrêts ont renvoyé à cet article qui prévoit en outre le défaut de paiement comme cas de résiliation susceptible ainsi que les deux autres cas de l'article 10 de priver le locataire du droit au maintien dans les lieux pendant six mois (3).

Parmi les critiques qui se sont élevées contre l'article 18,

(1) Voir nombreux arrêts de ce sens, Cass., 22 janvier 1919 ; R. L. 1919, p. 171 ; 19 mars 1919, p. 381 ; Cass., 4 novembre 1919 ; R. L. 20, p. 21.

(2) Cass., 19 mai 1920 ; *Gaz. Palais*, 28 septembre 1920.

(3) Cass., 3 novembre 1919, R. L., 1920, p. 20 : « Attendu que le locataire bénéficiaire d'une exonération partielle du loyer devait, aux termes de l'art. 18, être maintenu dans les lieux loués dès lors qu'il n'était pas constaté qu'il se trouvait dans l'un des cas prévus par l'art. 10 ».

Voir Chéron et Bender, *La Loi* du 9 mars 1918, p. 63, n° 106.

il en est une qui, au premier examen, a paru assez juste mais que les travaux préparatoires de la loi permettent d'éluder facilement. N'est-il pas contraire au bon sens ou à l'équité que tous les locataires qui n'ont pas payé soient mieux traités que les locataires ayant satisfait à toutes leurs obligations : ceux-ci, en effet, ne bénéficient pas de cette prorogation. Le même cas, nous l'avons indiqué plus haut, s'appliquait pour les congés donnés sous le régime des moratoires. Il ne faut pas voir là une sanction contre les bons locataires et un encouragement au non paiement, mais seulement la crainte de laisser mettre à la rue des locataires appauvris ou gênés, exonérés et dont les propriétaires auraient intérêt à se débarrasser. Les législateurs craignirent que le locataire fut mis par un propriétaire devant le problème suivant : ou renoncer à l'exonération accordée et rester, ou bénéficier de cette exonération mais s'en aller et trouver d'autres propriétaires exigeants (1). La Commission consultative des loyers consultée sur cette question a confirmé que le maintien a été le complément de l'exonération et de la réduction (2). La Chambre avait tout d'abord admis, d'ailleurs, le principe de maintien pour

(1) Voir Rapport Ignace, 29 décembre 1916, annexe 2382 ; *J. Of.*, 2 janvier 1917, p. 1882 : « Les exonérations et réductions, soit qu'elles opèrent de plein droit, soit qu'elles résultent des décisions des Commissions arbitrales, ne seraient qu'illusions suivies bientôt de déceptions cruelles, devenant elles-mêmes des causes certaines d'irritation et d'agitation, si elles n'avaient pour corollaire nécessaire l'obligation pour le bailleur de les maintenir en leur possession, pendant la durée de la guerre et les six mois qui suivront le décret fixant la cessation des hostilités ».

(2) Voir les travaux préparatoires de la loi et avis consultatif de la Commission des loyers, *R. L.*, octobre 1918, p. 45.

tous les locataires (séance du 12 avril 1916, *J. Off.* 13. p. 897), mais le Sénat modifia cette proposition qui fut d'ailleurs revue avant de devenir le texte actuel.

Il faut convenir que le danger couru par les bons locataires était beaucoup moins grand. Les propriétaires heureux dont les loyers ont été payés régulièrement n'ont aucun intérêt à expulser leurs locataires pour en trouver d'autres plus douteux. Ajoutons que l'article 56 que nous verrons plus loin, est venu finir de protéger ceux que des propriétaires trop exigeants auraient été tentés d'expulser.

Nous avons dit ci-dessus, en reprenant un arrêt de cassation, que la prorogation de l'article 18 était de droit et qu'aucune formalité n'était nécessaire pour s'en prévaloir, mais néanmoins comment le propriétaire saura-t-il si le locataire entend bénéficier de l'avantage qui lui est offert par la loi et sur lequel il a une option. Rien dans la loi ne l'a prévu; la Commission consultative des Loyers dans l'avis indiqué ci-dessus conclut : 1° Que la Commission arbitrale a pour mission de déterminer souverainement en fait si le locataire a entendu accepter ou répudier le maintien en possession que l'article 18 lui permet d'exiger; 2° Que l'intention de répudier le maintien en possession peut être considéré comme résultant du silence du locataire dans les conditions ci-dessus indiquées. Il paraît souhaitable en effet que le premier avis de la Commission soit suivi, et que la Commission arbitrale saisie d'une difficulté quelconque entre propriétaires et locataires tranche la question par avance en interrogeant le locataire sur ses intentions.

Quand au second avis de la Commission consultative,

il établirait, à notre avis, une présomption contre le locataire très fâcheuse pour lui et que rien ne laisse prévoir dans la loi. Le véritable intéressé est le propriétaire, il lui sera facile, avant de louer, d'interroger ses locataires ou de leur écrire pour connaître leurs intentions avant de se lier vis-à-vis d'un autre. En pratique d'ailleurs, la règle générale a été, par suite de la crise des loyers, une option en faveur du maintien dans les lieux loués, et si la présomption devait être établie, il nous semble que ce serait comme acceptation du maintien que devrait être interprété le silence du locataire. Peu de difficultés sont d'ailleurs nées sur ce point et c'est seulement à l'occasion de demandes en validité de congé et d'expulsion que des locataires ont déclaré se prévaloir de l'article 18.

Maintenant que nous avons dit quelques mots du rôle de l'article 18 au point de vue du maintien dans les lieux loués nous ne devons pas passer sous silence un des effets les plus importants de l'article 18. Voté pour assurer un logis au locataire malheureux pour éviter des expulsions, cet article a permis aux Commissions arbitrales de se déclarer compétentes pour expulser.

Par un raisonnement *a contrario* sur les mots « seront maintenus en possession » des lieux loués, à charge de se conformer aux décisions, la Cour de cassation a estimé que si les locataires ne les observaient pas, la Commission avait pouvoir de déclarer qu'ils ne seraient pas maintenus dans les lieux loués et seraient expulsés. Un arrêt du 31 décembre 1918 (1) est très net

(1) R. L. 1919, p. 91.

sur ce point et depuis, la jurisprudence a confirmé d'une façon très précise le droit pour les Commissions d'expulser. Les législateurs qui ont vu à différentes reprises les Commissions arbitrales et la Cour de cassation refuser aux locataires des prorogations qu'ils croyaient leur avoir données, ne songeaient pas que l'article 18 recevrait cette interprétation et que, faveur pour le locataire, il redeviendrait une arme pour le propriétaire.

Conclusions.

Quelle a été dans la pratique l'importance de cette première prorogation ? En fait son utilité a été beaucoup moindre que celle prévue par les législateurs. L'article 56 modifiée par la loi du 23 octobre 1919 a eu un champ d'application tellement vaste que la petite prorogation de l'article 18 à très peu joué. D'autre part, la crise du logement a été tellement grande, que pour les locataires d'après guerre ne bénéficiant pas des dispositions de l'article 56, les délais accordés ont encore été plus long que ceux prévus par l'article 18. Les Présidents de Tribunaux en référé, les Juges de paix ont accordé des délais de grâce très importants, puisque certains d'entre eux ont même validé des congés en leur donnant effet utile un an plus tard. Les événements ont dépassé les prévisions et l'article 18 aurait besoin d'être beaucoup plus large pour pouvoir justifier nombre de décisions de maintien.

TROISIÈME PARTIE

Prorogation de l'Article 56

CHAPITRE PREMIER

Généralités

La prorogation prévue par l'article 18 était peu de chose à côté de la prorogation résultant de l'article 56. Alors que la première pouvait être considérée comme un délai de grâce accordé aux locataires intéressants par leur situation de fortune, nous nous trouvons maintenant en présence d'une augmentation importante de la durée du bail dont pourront profiter tous les locataires, même ceux qui louant selon l'usage des lieux, vont se voir accorder par la loi des baux de deux ou de cinq années.

L'article 56 permet aux baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914 d'être prorogés aux conditions fixées par le bail et à compter du décret de cessation des hostilités de la façon suivante : les baux ou locations à usage commercial industriel ou professionnel, d'une durée égale au temps écoulé entre le décret de mobilisation et le décret de cessation des hostilités ; ceux afférents à des locaux à usage d'habitation d'une durée de deux années ; en outre les locaux d'habitation béné-

ficiaires de l'exonération de l'article 15 et dont les locataires ont été mobilisés profitent d'une prorogation égale au temps de leur mobilisation. Enfin, les locataires mobilisés postérieurement au décret de mobilisation qui auraient contracté des baux entre le 1^{er} août 1914 et leur mobilisation bénéficient des mêmes avantages. Le texte fut voté après de nombreuses discussions et modifié plusieurs fois avant d'être voté définitivement et promulgué. Nous reverrons d'ailleurs que sa publication ne met pas fin aux discussions et que depuis nos Chambres furent appelées à différentes reprises à discuter son libellé et à le modifier. Nous étudierons ces modifications au fur et à mesure que les questions se poseront devant nous sur l'application de la loi. Contentons-nous ici de dire quelques mots des travaux préparatoires qui aboutirent aux textes promulgués le 9 mars 1918.

La Commission de législation civile avait proposé sous l'article 51 de proroger d'une durée égale à celle des hostilités tous les baux en cours au 1^{er} août 1914. C'est sur ce texte que commença la discussion par un amendement de M. Levasseur ainsi conçu : « Tout commerçant, industriel, ou autre patenté arrivant à expiration de bail, pourra jusqu'au 1^{er} janvier 1925, sur sa demande, renouveler son bail pour la même durée et dans les mêmes conditions que le bail expiré, bien qu'il ait obtenu exonération, réduction ou délais pour les termes de loyers échus pendant la guerre. » Ce texte dépassait de beaucoup la portée de la loi en amenant la Chambre à discuter la question de la propriété commerciale ou industrielle, question de la plus haute

importance, mais qui ne pouvait trouver place dans une loi exceptionnelle motivée par les circonstances; cela fut si bien compris, que des défenseurs de la propriété commerciale ou industrielle intervinrent dans la discussion, et parmi eux M. Puech, contre la proposition Levasseur qui fut repoussée le 19 avril 1916. (*J. Of.* 20 avril 1916.)

Après le rejet d'un amendement Bergeon, le texte de la Commission fut voté, mais à la suite d'un amendement Lauche obligeant le propriétaire à garder son locataire (que la location soit verbale ou écrite) pendant trois ans sans augmentation, la Commission proposa, le 22 avril, l'adjonction d'un paragraphe accordant aux locations verbales les mêmes avantages qu'aux baux écrits.

La lutte entre le Sénat et la Chambre allait alors commencer; le rapporteur, M. Chéron, estima à juste raison que le texte de la Chambre méconnaissait d'une façon absolue le droit de propriété (1) en accordant au titulaire d'un droit de trois mois un droit de quatre années, et ces quelques mots tirés de son rapport : « On se demande vraiment pourquoi le législateur ne lui avait pas assuré la jouissance de son local jusqu'à la fin de ses jours », nous permettent de juger combien l'esprit du Sénat était en désaccord avec celui de la Chambre. Reconnaissant cependant que la guerre avait été pour certains locataires un trouble de jouissance important, M. Chéron proposa au Sénat de laisser aux Commissions arbitrales le soin de statuer sur la proro-

(1) *J. Of.*, 23 juillet 1916, p. 315.

gation qui pourrait être d'une durée égale à celle de la guerre pour les locaux commerciaux et industriels, d'une année pour les baux écrits de maison d'habitation et de six mois pour les locations verbales; le projet indiquait nettement que cette prorogation n'aurait lieu que pour les baux prenant fin pendant la durée de la guerre et les six mois suivant la cessation des hostilités. Il avait le grand avantage de laisser aux Commissions le soin d'apprécier les espèces qui leur étaient soumises et aussi de limiter d'une manière précise le point de départ de la prorogation qui serait toujours le décret de cessation des hostilités.

La Chambre ne voulut pas céder devant le projet du Sénat et elle maintint la disposition votée par elle. Un texte transactionnel du Sénat reprenant un ancien libellé, mais accordant la prorogation de plein droit aux mobilisés, n'eut pas plus de succès à la Chambre, devant laquelle M. Ignace se montra très hostile au libre pouvoir d'appréciation des Commissions; et réclama l'égalité des locataires à baux écrits et des locations verbales. Le texte qui allait devenir notre article 56 fut enfin voté par la Chambre, après le rejet des amendements Lauche et Jean Bon tendant à octroyer des délais plus longs de prorogation (1).

Le Sénat, dans un esprit de conciliation et pour en terminer avec les allers et retours du projet, accepta ce texte, bien que M. Chéron ait dans un rapport

(1) *J. Of.*, Chambre, séance du 21 février 1918, conséquence des exonérations, p. 540.

indiqué combien il lui paraissait inique de mettre à la charge seule du propriétaire la conséquence de la guerre (1).

Cette indignation de M. Chéron se comprend facilement. Nombre de petits propriétaires privés de leurs loyers pendant toute la guerre, qui avaient accepté devant la force des événements des sacrifices très lourds en perdant une grande partie, sinon la totalité de leurs ressources, vont se voir obligés de garder pendant plusieurs années au même taux des locataires dont les salaires et les revenus augmenteront considérablement, et qui mettront au paiement de leurs loyers la condition d'effectuer des réparations souvent plus élevées que l'annuité du loyer. Ils seront les parias, car petits propriétaires calmes et tranquilles, vivant le plus économiquement possible, en dehors de tout événement politique, ils ne seront pas un danger pour l'ordre social et ne mettront pas en péril des intérêts électoraux. *O fortunatos nimium*, comme les cultivateurs de Virgile, ceux qui possédez des maisons ! ne vous plaignez pas, vous ne connaissez pas votre

(1) *J. Of.*, 5 mars 1918, p. 36, Rapport du 12 février : « S'il est vrai que le locataire non mobilisé a pu être troublé par les événements de guerre dans le calcul d'amortissement qu'il avait fait en envisageant la durée du bail, le propriétaire, de son côté, subit les conséquences du renchérissement de toutes choses. A lui seul, le prix des matériaux et de la main-d'œuvre nécessaires pour les réparations s'est accru dans des proportions fantastiques.

» Et, cependant, frappé aussi d'un accroissement considérable des frais d'entretien de l'immeuble, le propriétaire se verra interdire toute augmentation parallèle des revenus, même à l'égard de certains locataires plus riches que lui,

» Est-il juste qu'une seule des parties subisse les conséquences des événements ».

bonheur ! vous recouvrirez vos maisons , les couvreurs vous seront donnés ! vous réparerez les lézardes avec l'aide de maçons généreux, travaillant pour l'honneur et vous aurez la chance de recevoir les billets de plus en plus doux de M. le Percepteur.

Sans rappeler les exemples que lors des discussions devant les Chambres citèrent plusieurs députés, parmi lesquels M. F. Brun, nous pouvons dire que cette politique a été la cause de drames de misères et a aggravé considérablement la crise du logement en arrêtant la construction et en encourageant les locataires dans des résistances injustifiées.

Il est regrettable que M. Chéron, désireux de voir la loi des loyers si attendue aboutir, ait cédé devant les textes de la Chambre, car sa théorie était la bonne. Il ne fallait pas traiter ces questions en principe, mais juger les cas séparément. Autant certains locataires étaient intéressés à voir réparer les troubles qu'ils avaient souffert, autant d'autres n'avaient aucun droit aux bénéfices que la loi leur accordait et qui pourraient être vraiment qualifiés eux aussi de bénéfices de guerre.

Ce fut donc à la suite de discussions nombreuses et non sans difficultés, que la prorogation fut ainsi votée ; nous allons voir qu'il ne suffisait pas qu'elle soit difficile à mettre au monde et que les vicissitudes de sa conception n'allaient être que bien peu de chose à côté de celles qui l'attendaient dans son application. Non seulement, en effet, des conflits d'interprétation se produisirent entre les auteurs, les différentes Commissions et la Cour de cassation, mais les Chambres allaient encore augmenter

les difficultés de ce puzzle juridique en modifiant la loi à chaque instant.

Nous allons nous efforcer d'examiner quelques-unes d'entre elles en étudiant pour chaque cas les lois nouvelles modificatives, bien peu certains d'ailleurs que ce modeste ouvrage sera à jour au moment de sa publication.

CHAPITRE II

Baux bénéficiaires de la prorogation

Nous devons tout d'abord déterminer la nature des baux dont les titulaires peuvent réclamer le droit de prorogation.

I. — *Seuls les baux à loyer bénéficient de la prorogation.*

Le contrat de louage étant d'après la définition de M. Guillouard « un contrat par lequel l'une des parties s'obligeait à fournir à l'autre l'usage et la jouissance d'une chose, moyennant un prix » (1), il en ressort que son domaine d'application peut être excessivement vaste, le nombre des choses susceptibles d'être louées étant infini (2). Il importe donc de déterminer quels sont les baux que la loi de 1918 a pris en considération. L'article premier de la loi du 9 mars 1918 nous précise tout de suite les baux qu'elle vise : « Toutes les contestations entre propriétaires et locataires nées par suite de la guerre et relatives à l'exécution ou à la résiliation des baux à loyer seront régies par les dispositions exceptionnelles et temporaires ci-après ».

(1) Guillouard, *Traité de louage*, t. I, p. 12.

(2) Dans l'industrie moderne, certaines usines travaillent avec du matériel loué par certaines Compagnies spéciales.

La loi de 1918 s'applique donc uniquement aux baux à loyer et, en conséquence, les prorogations prévues par elle et par ses sœurs cadettes ne devront s'appliquer qu'à cette sorte de baux. Avant d'examiner si, quant à la prorogation, le bail à loyer doit se comprendre dans le sens général qui lui est donné par l'article 1771 du Code civil « bail à loyer, louage des maisons et des meubles », nous pouvons tout de suite indiquer que cette précision donnée par la loi de 1918 a eu surtout pour objet d'écarter de l'application de la loi les baux à ferme ou baux ruraux. Ceux-ci, en effet, ont été régis pendant toute la guerre par des dispositions moratoires spéciales, et une loi distincte intervint le 17 août 1917, pour déterminer les droits des propriétaires et fermiers. La loi exceptionnelle que les circonstances ont imposé au pays pour le loyer a donc laissé de côté les baux ruraux pour lesquels le besoin d'une modification aussi grave des principes de droit commun ne se faisait pas sentir. Ceux-ci ne bénéficiaient donc pas des prorogations que nous étudions, et il en est résulté que la distinction du bail à loyer et du bail à ferme a pris un gros intérêt, tout occupant ayant avantage à être considéré comme locataire plutôt que comme un fermier. Si, dans la plupart des cas, l'objet même de la location ne permet pas de discuter la nature du bail, la situation spéciale de certains immeubles et les conditions de leur location, ont permis à leurs occupants de soutenir qu'ils étaient titulaires de baux à loyer et en conséquence bénéficiaires de prorogation. Il en a été ainsi notamment des maraîchers qui, installés dans la banlieue des villes, ont loué

comme les fermiers pour recueillir les produits de leurs terres et sont, la plupart du temps, considérés comme locataires et non comme fermiers. La première question que doivent se poser les Commissions saisies d'une demande de prorogation est donc de savoir si les parties sont d'accord pour reconnaître qu'elles sont liées par un bail à loyer. Si oui, aucune difficulté, la Commission est compétente et examine les autres conditions ; si, comme dans une espèce soumise à la Commission arbitrale de Nogent-le-Rotrou, le 5 novembre 1918, les parties reconnaissent que la location constituait un bail rural, la Commission doit se déclarer incompétente, ainsi qu'elle l'a fait d'ailleurs.

L'arrêt de Cassation rendu le 7 janvier 1919 (1) a rejeté le pourvoi formé en indiquant nettement le criterium de la distinction du bail rural et du bail à loyer, dans la recherche de l'objet principal de la location ; si c'est la maison, bail à loyer ; si c'est le pré, le jardin, bail à ferme.

Mais, si la Cour de cassation a pu rejeter le pourvoi dans cette affaire, c'est à notre avis parce qu'il n'y avait pas de difficulté sur la nature de la location. Les deux parties avaient reconnu qu'il s'agissait d'un bail rural, la Cour de cassation en statuant ainsi qu'elle l'a fait à juste titre fait l'application de l'article 1 de la loi du 9 mars 1918 et a confirmé que les baux ruraux étaient complètement en dehors du domaine de cette loi. La Cour suprême aurait-elle décidé de même et rejeté le

(1) *Revue des loyers*, 1919, p. 80.

pourvoi s'il y avait eu discussion sur la nature du bail ? On peut se le demander, car s'il appartient aux Commissions de statuer sur la validité des demandes de prorogation, il ne faut pas oublier que l'article 49 de la loi du 9 mars 1918 prévoit le renvoi devant les Tribunaux compétents de tout litige sur le fond du droit. Or, la question de savoir si l'on se trouve en présence d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme peut présenter des difficultés sérieuses et dans ce cas, les Commissions doivent surseoir à statuer sur la demande de prorogation jusqu'à ce que la nature du bail ait été définitivement établie, la nature du bail étant nettement préjudicielle. Néanmoins, comme il y a là un moyen pour le locataire ou le fermier qui veut retarder l'expulsion de gagner des délais par la voie procédurière, il va de soi que les Commissions ont un pouvoir d'appréciation, et qu'elles ne doivent rendre une décision de sursis que si la difficulté est sérieuse. Si elle a cassé des décisions de commissions se déclarant compétentes, la Cour de cassation n'en a pas moins à différentes reprises déclaré qu'il était nécessaire que la contestation fut sérieuse (1) : « Lorsqu'il s'agit d'actes » clairs et précis ou de faits certains, qu'il y a lieu » d'appliquer purement et simplement, sans qu'il soit » nécessaire d'en faire une interprétation litigieuse, les » Commissions arbitrales ne seront pas tenues de surseoir, et il leur appartient d'en faire l'application pour » statuer sur les questions dont la connaissance leur est

(1) Arrêt ci-dessus cité du 27 novembre 1918, et arrêt Lefebvre-Canolès du 9 juillet 1919, *Gaz. Palais*, 1919, 2, 146.

» attribuée par l'article premier de la loi du 9 mars 1918.
» L'objet de l'alinéa 2 de l'article 49 est en effet d'assurer
» l'application des règles de la compétence respective des
» Tribunaux de droit commun et des Commissions arbitrales, juridictions exceptionnelles, et non de permettre
» aux parties, en soulevant une contestation non sérieuse
» sur le fond du droit ou la qualité des parties, d'ajourner
» *sine die* la solution d'affaires d'une nature particulièrement urgente qui, d'après la volonté expresse
» du législateur, doivent être jugées rapidement sans
» délai. La contestation lorsqu'elle n'est pas sérieuse
» n'est en effet qu'un procédé dilatoire. » C'est dans ces termes que M. Feuilloley s'est exprimé pour demander à la Cour de cassation de rejeter un pourvoi formé dans l'affaire Lefebvre-Carolus sus-visée, où la question préjudicielle lui paraissait peu sérieuse, et c'est avec raison que la Cour l'a suivi (1).

Chaque fois qu'il apparaît aux Commissions arbitrales que l'exception de la question préjudicielle est dilatoire, les Commissions doivent statuer et c'est ainsi que nous voyons des décisions comme celle de Provins, du 26 mars 1920 (2), reconnaître à une location le caractère de bail rural et déclarer nulle la prorogation en tenant pour constant que le jardin maraîcher était le principal objet du bail et la maison un accessoire.

(1) Voir, dans le même sens, un arrêt de Cassation du 22 juin 1920, *Gaz. du Palais*, 13 août 1920, aff. Gireau : « Les Commissions arbitrales n'ont l'obligation de se dessaisir que des litiges sérieux. Tel n'était pas le cas dans l'espèce, où la Commission n'avait pour résoudre la contestation qui lui était soumise qu'à faire l'application de principes certains ».

(2) *R. L.* 1920, p. 475.

On est surpris dans la pratique de constater combien la loi de 1918 a amené de propriétaires et locataires ou fermiers à plaider sur la nature de leur location. Pour notre part, nous avons eu connaissance d'une déclaration de prorogation faite en vertu de la loi 1918 par une bouchère bénéficiant d'un bail d'une prairie. Cette prairie était selon elle une dépendance de sa maison de commerce de boucherie, dont l'immeuble était sa propriété, et à raison des services qu'elle tirait de la prairie, elle se prétendait en droit de bénéficier d'une prorogation comme bail commercial. L'affaire ne fut pas suivie devant la Commission, mais il nous semble que dans de telles conditions et bien que la prairie put être utile à la bouchère, le caractère de bail rural ne pouvait être contesté à une pareille location. La Commission arbitrale aurait à notre avis du décider, sans aucune difficulté, que le bail était rural et la prorogation nulle. Nous ajoutons d'ailleurs qu'à une question posée par M. Petitfils, député, au ministre, relativement aux immeubles ruraux loués en détail, ce dernier répondit qu'il s'agissait de baux à ferme ou à métayage et en conséquence hors des cas d'application des lois des 9 mars 1918 et 23 octobre 1919 (1). Devons-nous en conclure que le bail d'un terrain doit toujours être exclu de la prorogation, ainsi que la Cour de cassation semble l'avoir décidé dans des arrêts du 19 avril 1920 et 16 novembre 1920 (2), refusant le bénéfice de l'article 56

(1) *J. Of.*, 17 juin 1920, annexe Chambre, p. 2198, question posée.

(2) *Gaz. Palais* 1920, 1, 644 et 23 décembre 1920.

aux baux de terrains nus. Non si les terrains ont le caractère industriel prévu par la loi, ils échappent à notre avis à la catégorie des baux à ferme et doivent profiter des avantages de la loi de 1918.

11. — Tous les baux à loyer en bénéficient-ils ?

Les baux des héritages ruraux étant sévèrement exclus, ne doivent donc être considérés comme bénéficiant de la prorogation que les baux à loyer ? Mais que faut-il entendre par baux à loyer ? Tous doivent-ils bénéficier de la prorogation ? Nous arrivons ainsi à une seconde partie de notre chapitre plus délicate que la première. Alors, en effet, que l'exclusion des baux ruraux n'a pu faire l'ombre d'un doute, et que la seule difficulté que l'on ait rencontré eut été de savoir si l'on était en présence d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme, nous allons maintenant rechercher si la loi du 9 mars 1918 englobe tous les baux à loyer ou si au contraire un certain nombre seulement de ces baux est privilégié.

D'après la définition que nous donne l'article 1711 du Code civil cité plus haut, nous avons pu voir en effet que le bail à loyer peut s'appliquer soit aux maisons, soit aux meubles, ce dernier mot pris dans le sens large qui lui est donné par le Code, lorsque il les oppose aux immeubles. Si l'on ne consulte que le titre de la loi du 9 mars 1918 et son article 1^{er}, nous devons déclarer qu'aucune distinction n'a été faite et que la loi englobe dans son application tous les baux à loyer à quelque objet qu'ils s'appliquent. Cette interprétation serait trop large et si devant l'intention évidente des législateurs on doit

éviter de rester esclave du texte dans l'application de la loi à des espèces, il faut aussi éviter l'excès contraire et rechercher surtout quelle a été l'intention du législateur. Nous avons déjà déclaré que celui-ci a eu pour but de régler la question si grave d'habitation, et c'est en tenant compte de l'idée dont la loi est née que l'on doit lire son texte. Suivre une autre ligne serait nous entraîner très loin, car les objets du bail à loyer étant par la diversité même des meubles en nombre infini, les procès pourtant nombreux dont les Commissions voient leur rôle chargé auraient au moins décuplé. Locations de piano, de compteurs, de linge, de chevaux, de voitures auraient permis à tous les mauvais payeurs de trouver dans la loi un artifice pour parer au quart d'heure si redouté de la note à payer. La Cour de cassation a cependant hésité avant d'adopter cette thèse et nous ne pouvons affirmer que sa jurisprudence à l'heure actuelle soit définitivement fixée. Les magistrats ont en effet toujours un peu de scrupule et à juste raison de s'éloigner des textes ; or, la définition juridique du « bail à loyer » était si impressionnante, que saisis d'une question intéressant la location d'un fonds de commerce, ils n'ont pu rapprocher (1) les textes des articles 1711 et 1713 du Code civil de l'article 1^{er} de la loi de 1918 sans en déduire que cette dernière loi devait s'appliquer. Néanmoins, la question était trop importante pour qu'un arrêt put faire jurisprudence, et la Chambre civile dans

(1) Cass., 11 décembre 1918, arrêt Pijot ; *R. L.*, 1919, p. 26.

Arrêt Gilli, *R. L.*, 1920, p. 355.

un arrêt du 11 mai 1920 est revenue sur sa précédente décision en laissant de côté les textes pour s'en tenir au but de la loi : « Remédier au trouble apporté par la guerre dans la situation des locataires d'immeubles autres que les baux ruraux ». Partant de ce principe elle a refusé le bénéfice de la loi de 1918 à une locataire de meubles avec lesquels elle exploitait un hôtel.

Bien que nous ayons dit ci-dessus que nous étions partisan de l'inapplicabilité de la loi aux baux de meubles nous allons, au risque de nous faire accuser d'être en contradiction avec nous-mêmes, déclarer que ce dernier arrêt nous satisfait moins que le premier. Si sa déclaration de principe est en conformité avec nos propres idées, il nous paraît que l'espèce dans laquelle il est rendue est mal choisie et peut permettre un retour trop brusque de jurisprudence. De même qu'en politique certains succès des partis extrêmes amènent à leur suite des réactions plus fortes, des décisions trop rigoureuses facilitent le jeu de la discussion et donnent souvent lieu à des revirements de jurisprudence dangereux. Que disions-nous en effet ci-dessus ? Le texte littéralement interprété ne peut exclure tels ou tels des baux à loyer et c'est l'esprit même du législateur qui doit être le guide de notre étude. S'il apparaît incontestablement que la question du logement à usage d'habitation et de commerce soit la seule qu'il ait eu pour but de régler, il ne faut pas donner à ces mots un sens trop étroit et chaque fois qu'il apparaît qu'une question mobilière se trouve liée en quelque sorte à l'habitation ou au local commercial, il faut que selon l'adage, *Accessorium sequitur principale*, les meubles

ne soient pas exceptés du bénéfice de la loi. Le législateur l'a d'ailleurs bien compris puisque lui même a fait allusion dans plusieurs de ses articles aux logements en garni, location dans lesquelles le meuble entre pour une part. Nous arrivons ainsi, sans abandonner l'idée première que nous exprimions plus haut, à justifier le premier des arrêts de Cassation et à condamner celui qui appliqué dans un autre cas nous donnerait satisfaction. De quoi s'agit-il en effet dans la première espèce ? D'une location d'un fonds de commerce comprenant dans ses éléments la clientèle, le titre, le matériel commercial et le droit au bail de l'immeuble. Il y a dans cette location un ensemble d'objets qui gravitent autour du droit au bail de l'immeuble. Sans lui il n'y eut pas eu de location de fonds de commerce, car c'est lui qui lui donne toute sa valeur en permettant l'installation du matériel, l'exploitation du commerce et peut être par sa situation spéciale un achalandage plus avantageux. Dans toute cette location, c'est donc lui l'objet principal et l'on se trouve très près de la location en garni à laquelle je m'arrêtais ci-dessus. Mais au lieu que ce soit un local à usage d'habitation qui soit l'objet de la location, c'est le local commercial avec ses avantages et ses inconvénients. Pourquoi donc accorder à la première les avantages de la loi sur les loyers et les refuser à la seconde. Toutes deux peuvent avoir également souffert de la guerre et il n'est pas juste de leur faire un sort différent.

Ce premier arrêt qui se défend déjà par les textes peut donc aussi se justifier parce qu'il est conforme aux intentions du législateur.

En est-il de même de ce second arrêt qui va servir de base à la jurisprudence pour refuser le bénéfice de la loi aux baux mobiliers? Partant de cette observation, de l'ensemble des dispositions de la loi et notamment de la composition des Commissions arbitrales, il ressort que ce sont seules les locations d'immeubles qui ont été visées, il casse une décision de Villefranche-sur-Mer du 27 mai 1919 qui avait accordé une réduction de loyers à un hôtelier exploitant un hôtel avec un mobilier loué. Cette fois mobilier et immeuble ne sont plus donnés par la même personne en location, néanmoins; n'apparaît-il pas que le mobilier est un accessoire étroit de la location de l'hôtel. Si tous deux, maison et meubles avaient été loués au même propriétaire, ce serait un bail de maison meublée admis aux privilèges de la loi, il n'en est pas ainsi dans l'espèce, mais la location du meublé reste néanmoins étroitement liée à l'immeuble, et si le législateur a décidé à juste raison d'exonérer le locataire qui s'est vu privé par la guerre des ressources suffisantes pour payer son loyer commercial, il semble juste, le mobilier étant dans l'espèce partie même de ce local commercial, que son locataire bénéficie des mêmes avantages (1).

Bien loin de nous l'idée de faire bénéficier de tels avantages ceux qui loueraient soit un piano, soit une tapisserie ou un objet quelconque, mais lorsque la chose louée devient presque partie indivisible du bail d'im-

(1) A l'instant où nous livrons cette thèse à l'impression, un arrêt de la Cour de cassation du 29 novembre 1920 (*Gaz. Pal.*, 24 décembre) vient confirmer notre opinion en décidant la loi applicable aux locations de fonds de commerce « accessoires du local ».

meuble, il faut se souvenir que le législateur a voulu permettre aux commerçants de ne pas se voir écraser, du fait de la guerre, par des charges qu'ils ne pouvaient prévoir.

Cette discussion nous a un peu éloignés de notre étude spéciale de la prorogation, mais elle ne nous a pas égarés, elle a en effet restreint aux baux d'immeubles le champ d'application des baux visés par la loi et nous allons voir que nous devons encore dans cette catégorie procéder à une sélection.

Que nous dit l'article 56 ? Seront prorogés d'une part, les baux afférents à des locaux à usage commercial industriel et professionnel, et d'autre part, ceux à usage d'habitation.

Ici pas de doute, la loi nous précise bien que seuls des locaux sont bénéficiaires des avantages de la prorogation, mais que faut-il entendre par local à usage d'habitation et usage commercial professionnel.

A) *Baux à usage d'habitation.*

Le mot d'habitation se définit lui-même et il n'est pas besoin de l'expliquer davantage. C'est l'appartement que nous habitons et aussi bien la modeste chambre de l'employé que le plus bel hôtel particulier des Champs-Élysées. Nous en aurions donc vite terminé avec cette première catégorie de locaux et si nous ne posions cette objection. La loi dit local à usage d'habitation, mais que se produirait-il si la maison n'était pas habitée ? Va-t-il suffire que le local soit destiné à être habité ou ne faudra-t-il pas exiger que l'immeuble ou l'appartement

dont il s'agit soit l'habitation même du locataire. Il serait évidemment préférable et à raison même de la crise d'habitation que nous traversons et à laquelle toutes les lois sur les loyers n'ont pu parer, que ce soit l'habitation, le domicile même du locataire qui profite seul de la prorogation, mais le texte législatif est trop général, pour que nous puissions l'interpréter aussi restrictivement.

La question s'est surtout posée en pratique relativement aux logements de plaisance. Nombre de propriétaires de villas ou de chalets contestèrent aux locataires le droit à la prorogation, le local étant selon eux non à usage d'habitation mais de distraction.

Bien qu'il pût paraître que le législateur n'avait pas envisagé cette catégorie de locataires en votant l'article 56, la jurisprudence se prononça tout de suite pour l'admission de ces locations au bénéfice de la prorogation. (1)

Un arrêt du 1^{er} mars 1920 (2) est surtout intéressant à noter parce que rappelant la généralité de l'alinéa premier de l'article 56 il justifie le droit à la prorogation de ces locations par l'un de ses buts : permettre au locataire de récupérer dans une certaine mesure les avantages que devait lui assurer la jouissance dont il était présumé avoir été privé en tout ou en partie par la guerre.

Une note de M. Henri Lalou sous l'arrêt de Cassation du 26 mai 1919 ci-dessus cité justifie cette prorogation par l'intérêt du preneur à amortir les dépenses d'installation

(1) *Revue des loyers*, Cass., 26 mai 1919 ; année 1919, p. 460 ; 22 juillet 1919, octobre 1919.

(2) *Gaz. Palais*, 1920, p. 43, af. Pagnion.

qu'il a pu faire dans sa propriété, dont les années de guerre ne lui ont pas permis de jouir.

Cette jurisprudence était évidemment très solidement consolidée par la généralité des textes, mais elle était si contraire au désir du législateur que, lors de la discussion de la loi du 4 mai 1920 relative à la prorogation de certaines locations consenties pendant la guerre, un amendement de M. Massé, au Sénat, tendant à exclure de tout droit à la prorogation les logements de plaisance, fut adopté sans discussion (1). M. Chéron déclare nettement dans son rapport que le droit à la prorogation n'a été accordé que pour permettre au locataire de conserver son habitation personnelle et qu'il ne serait pas normal, s'il a plusieurs habitations, de lui permettre d'invoquer le bénéfice de la prorogation. Cette déclaration est tout à fait conforme à ce que nous disions ci-dessus. La prorogation devrait être uniquement attachée à l'habitation, au domicile principal du locataire, mais le texte de l'alinéa premier de l'article 56 était trop large, trop général pour que la jurisprudence ait pu sans risquer des contradictions fréquentes statuer autrement qu'elle ne l'avait fait jusqu'au vote de la loi du 4 mai 1920.

Cette dernière loi excluant de tout droit à la prorogation les baux relatifs aux locations de plaisance ou ceux qui constituent sous une dénomination quelconque une habitation en plus du local familial où le locataire possède son domicile légal, donne à l'article 56 son véritable sens et ne permet plus aux locataires de bénéfi-

(1) *J. Of.*, 26 mars 1920, séance 25 mars.

cier de la prorogation pour plusieurs locaux. Elle évite ainsi un abus scandaleux de la part de certains locataires, qui ayant un domicile dans une ville et une location dans une autre bénéficieraient de sous-locations avantageuses en invoquant la prorogation.

Maintenant que cette loi tardive a réglé la question de la prorogation à l'égard des habitations de plaisance pour l'avenir, une question se pose à l'égard des déclarations de prorogation faites antérieurement. Que deviennent-elles ? Une distinction s'impose à notre avis : si la déclaration de prorogation a été validée par la Commission arbitrale, l'autorité de la chose jugée est-elle suffisante pour que la prorogation ne puisse plus être remise en jeu ? Selon les uns, la décision rendue fait la loi des parties, et les premiers ont pu à la suite de la déclaration prendre des dispositions en conséquence, qu'il serait dangereux dans l'intérêt social de venir bouleverser. Bien que cette théorie soit juridique nous nous demandons si l'autorité de la chose jugée a une telle force. N'oublions pas qu'avant la loi de 1918 de nombreuses décisions validant des congés avaient été rendues et que, malgré l'autorité de la chose jugée, l'article 56 permet aux locataires encore dans les lieux de bénéficier de la prorogation. Nous nous demandons, en conséquence, si le caractère exceptionnel de la loi du 4 mai 1920 ne pouvait pas permettre aux propriétaires de faire revenir leurs locataires devant la Commission pour contester la validité de leur prorogation.

B) *Baux à usage professionnel.*

La seconde catégorie des baux à loyer est celle relative

aux baux afférents à des locaux à usage commercial, industriel ou professionnel.

A côté du logement d'habitation pour lequel la prorogation se justifie surtout par le désir d'éviter la crise du logement, les locaux professionnels bénéficient d'une prorogation égale à la durée de la guerre et devant en conséquence permettre aux locataires de compenser la perte de jouissance éprouvée pendant les hostilités.

Rentrent dans cette catégorie sans aucune difficulté les magasins, ateliers et usines et il serait superflu de s'attarder à une énumération de cette catégorie de locaux, mais à côté de ces locaux pour lesquels il ne peut y avoir de difficulté, il se présente différents cas pour lesquels il y a discussion. L'épithète « professionnel » qui a été ajoutée aux mots « commercial et industriel » a permis de donner une extension importante à la prorogation et MM. Chéron et Bender, dans leur commentaire de la loi (1), déclarent eux-mêmes que le texte doit être interprété d'une façon très large. Officiers ministériels, médecins, avocats, doivent sans aucun doute bénéficier du texte, car c'est dans leurs études ou leurs cabinets spécialement aménagés qu'ils reçoivent leurs clientèles et exercent leur profession. Mais à côté d'eux doit-on faire entrer les gens de lettre qui, s'ils n'ont pas une clientèle venant les visiter fréquemment dans leurs bureaux, exercent néanmoins une profession dont ils vivent. Incontestablement oui et l'on peut s'étonner que cette question ait pu faire l'objet en 1920 d'une discussion.

(1) Chéron et Bender, *Commentaire de la loi*, p. 227, n° 549.

au Sénat (1). A M. Hugues Leroux demandant le vote d'un article spécial et rappelant le mot de Flaubert : « Je m'installe devant mon établi », M. Chéron répondit très justement : « L'article 56 de la loi du 9 mars 1918 parle en matière de prorogation des baux et locations à usage commercial, industriel ou professionnel. Il a été dit à plusieurs reprises que le mot professionnel devait être interprété d'une manière aussi large que possible : un avocat, un médecin, peuvent bénéficier des articles 56 de la loi et ils le font tous les jours. Il n'y a aucune raison pour qu'un homme de lettres qui a sa bibliothèque, un local à usage professionnel n'en bénéficie pas de même. »

Cette réponse de M. Chéron n'a fait que préciser le but de l'article 56 et elle est entièrement d'accord avec la jurisprudence qui a compris avec juste raison le sens large des mots à usage professionnel, admettant au droit à la prorogation de la durée de la guerre les locations consenties à des représentants de commerce (2) et à des courtiers d'assurances (1^{re} Commission arbitrale de Paris, 16 juin 1920) (3). Cette dernière décision précise d'ailleurs combien l'usage professionnel est différent de l'usage commercial en décidant que l'obligation d'habiter « bourgeoisement » n'exclut pas la possibilité d'exercer une profession libérale et de bénéficier de la prorogation (4). Pour clore cette question du local à usage professionnel citons l'exemple tout récent de l'une de nos

(1) *J. Of.*, Sénat, séance 24 mars 1920, p. 351.

(2) *Gaz. Pal.*, 1920, p. 62 ; Cass., 19 mai et 4 juin 1920.

(3) *Revue des loyers*, 1920, p. 413.

(4) Voir dans le même sens, Cass., 22 juin 1920 ; *Gaz. Palais*, 20 août 1920.

plus illustres artistes de la Comédie Française, réclamant à un propriétaire, notre excellent ami et ancien confrère M^e Moureaux, le bénéfice de la prorogation professionnelle à raison des installations faites chez elle pour ses répétitions. La Commission ordonna une expertise à l'effet de décrire l'agencement, décidant ainsi que la qualité d'acteur ne suffit pas à justifier ce droit à la prorogation professionnelle alors que les gens de lettres l'ont d'office.

III. — *Cas spéciaux*

Maintenant que nous avons vu combien le législateur lui-même conseillait d'interpréter largement le texte relatif à la prorogation professionnelle, il nous reste à examiner quelques questions de prorogation qui se sont posées et qui se poseront encore dans la pratique :

La prorogation est-elle applicable aux locations des administrations de l'Etat, aux cercles, aux terrains de sport et aux baux de murs d'affichage, autant de questions qui ont été l'objet de nombreuses discussions.

Etat. — 1^o L'Etat pour l'exercice de ses fonctions a besoin de locaux importants, et si dans la plupart des cas il est le propriétaire des immeubles, il en est dans lesquels il est dans l'obligation de louer. Ces locations tombent-elles sous le coup de la loi ? Nous estimons quant à nous, qu'elles lui échappent. La prorogation est accordée aux baux de locaux à usage commercial ou professionnel, or les baux qui sont consentis à une administration de l'Etat soit pour y exercer un service des postes ou de finances, par exemple, ne peuvent pas être considérés comme un bail destiné à assurer l'habitation du locataire.

L'Etat d'autre part n'est pas commerçant ni industriel, s'il exerce différents monopoles commerciaux ou industriels, il ne peut cependant être assimilé à un industriel quelconque combattu par la concurrence, assujetti à des impôts et souvent tributaire de son bail pour la réussite de ses opérations. C'est donc à bon droit, selon nous, que la Cour de cassation a, dans un arrêt du 23 mars 1920, refusé le droit à la prorogation à l'administration des postes. Mais cet arrêt, comme une décision de la Commission d'Auxerre du 27 octobre 1919 (1), a rejeté la prorogation sans discuter les termes de l'article 56 en se basant seulement sur ce que cet article n'avait pour objet que la protection des intérêts privés lésés par la guerre. Comme M. Lepargneur (2) l'a fait pour la décision d'Auxerre, nous reprochons à cette décision de se baser uniquement sur la lésion des intérêts privés, mais contrairement à lui, nous estimons que l'Etat, ni habitant, ni commerçant, doit être exclu du bénéfice de cette loi d'exception. La Cour de cassation a d'ailleurs fait application de la même théorie aux locations des mairies et même, allant plus loin, a privé un agent voyer directement locataire de la prorogation de la durée de la guerre, parce que son local servant à l'exercice d'une fonction publique ne rentrait pas dans la catégorie des locaux à usage professionnel, « la profession n'ayant en vue que des intérêts privés à la différence de la fonction

(1) *Gaz. Trib.*, 14 janvier 1920 et note.

(2) *Traité de la prorogation*, p. 66.

publique qui a été instituée dans un intérêt général (1) ». Le dernier arrêt nous paraît sévère, car il s'agit cette fois du particulier lui-même qui a fait la location directement et exerce la profession dans les locaux loués, touchant seulement de l'Etat une indemnité qui ne correspondra pas toujours avec le loyer par lui payé.

2° *Cercles et terrains de sport.*

L'opinion que je viens d'émettre sur les raisons qui s'opposent à accorder le droit à la prorogation nous amène à refuser le droit à la prorogation aux cercles et aux baux de terrains de sport. Il ne s'agit là en effet ni d'habitation ni de baux à usage professionnel. Les locaux ou terrains sont seulement destinés à l'agrément des membres du cercle et l'intérêt social de la prorogation ne se voit plus aussi nettement que dans les cas examinés ci-dessus. Cependant la Cour de cassation, dans une décision du 26 août, a cassé une décision de la Commission d'Alger refusant le droit à la prorogation à une location d'un cercle parce que les locaux n'étaient destinés ni à l'habitation, ni à un usage industriel, commercial ou professionnel.

L'arrêt s'est basé sur ce que l'association était une personne morale capable de contracter, ayant installé dans les lieux loués le siège de son administration et qu'il importait peu que les membres n'aient pas d'habitation permanente (2).

(1) Cass., 23 mars 1920, *R. des loyers*, p. 241, 26 avril 1920 ; *Gaz. Pal.*, 1920, p. 647. Voir, même sens, 18 octob. 1920 ; *Gaz. Pal.*, 23 novemb. 1920.

(2) Voir Cassation, 26 avril 1920, *R. L.*, 1920, p. 448.

C'est à notre avis l'interprétation la plus large donnée au mot à usage professionnel, car on l'interprète ici comme permettant le fonctionnement d'une société n'ayant pour objet que l'agrément de ses membres. Bien qu'en fait, les associations de cette nature soient des particuliers ayant éprouvé du fait de la guerre les mêmes pertes que les autres et ayant aussi intérêt à les réparer, cette décision ne nous semble pas juridique et nous estimons que les baux des cercles et des terrains de sport ne doivent pas bénéficier de la loi. C'est d'ailleurs l'opinion de M. le Ministre de la Justice, répondant à une question de M. Balanant (1), que la loi de 1918 n'était pas applicable aux baux et terrains loués à des sociétés sportives, et qu'une proposition de loi votée à la Chambre le 7 octobre 1919 les concernant était au Sénat.

3° Reste une troisième question qui a été plus discutée, celle des *baux d'affichage*. Nous savons que de nombreux murs sont loués à des sociétés commerciales ou à des agences de publicité pour l'affichage de leurs panneaux-réclames, que des voitures ou des colonnes sont louées à cet usage. Ces locations à usage commercial bénéficient-elles de la prorogation. M. Wahl, dans la *Revue Trimestrielle*, prenant le mot locaux à la lettre exclut les concessions de sources et de prise d'eau (2), les baux à usage de publicité, n'admettant pas que les murs

(1) Voir *J. Of.* 17 février 1920, Question.

(2) Il aurait incontestablement exclu avec raison le cas qui nous a été soumis concernant un bail de la force motrice donné à une usine.

puissent être considérés comme des locaux. M. Lepargneur (1), au contraire, compare l'utilisation d'un mur à la vitrine d'un magasin souvent non accompagné d'un magasin effectif. La question est évidemment délicate, mais il ne nous semble pas que l'on doive se placer sur une interprétation plus ou moins stricte du mot local. Si, en effet, la devanture, n'ayant aucun magasin derrière elle, est un local, pourquoi refuser cette qualification au mur sous le prétexte qu'il ne présente qu'une superficie. Il faut selon nous distinguer si l'on se trouve en présence du mur concédé à un particulier pour sa publicité personnelle ou au contraire du mur loué à une agence. Dans le premier cas en effet, le contrat qui régit preneur et propriétaire est plutôt un contrat de publicité qu'un contrat de louage. Le preneur n'exerce pas sa profession sur le mur, il fait une réclame pour lui et c'est tout. Au contraire, l'afficheur professionnel qui loue des murs pour apposer les affiches de sa clientèle, affiches qui pourront varier selon les clients, loue en réalité des locaux sur lesquels il exerce sa profession. Supprimer les murs loués par le locataire de la première catégorie, il continuera à exercer sa profession et à vivre, supprimez-les au second vous lui enlevez sa boutique, vous lui enlevez son instrument de travail et si vous tenez compte que pendant la guerre il a été mobilisé ou a eu ses clients arrêtés dans leurs affaires et ne faisant aucune publicité, il peut se trouver privé de toutes ressources et son fonds de commerce anéanti ; on doit incontes-

(1) Lepargneur, op. cit., p. 31.

tablement accorder à ce commerçant la prorogation des autres commerçants, si l'on ne veut pas faire de lui une exception. La Cour d'appel de Paris, dans deux arrêts du 27 décembre 1919 et du 14 février 1920 et un jugement de paix de M^e Henri Meunier, du 14 mai 1920 (1), ont déclaré que la loi était une loi d'exception non applicable au contrat de publicité parce que le contrat ne donnait aucun droit aux locaux situés derrière le mur.

Dans un sens contraire, la Cour de Rennes (2) déclare que la législation spéciale de la loi de 1918 était bien applicable au bail à loyer du mur d'affichage.

Aucun arrêt de Cassation ne paraît être intervenu sur la question de prorogation, mais appelée à statuer sur la compétence des Commissions arbitrales sur les difficultés relatives au loyer du bail d'affichage, elle rendit deux décisions contradictoires, l'une du 10 novembre 1919 paraissant admettre la compétence (*Revue des Loyers*, 20, p. 5), et l'autre du 29 décembre 1919 déclarant la Commission incompétente (*R. L.*, 20, p. 90). La question reste donc entière en pratique tant sur l'application même de la loi que sur la prorogation et nous ne pouvons actuellement en présence d'une telle contradiction préjuger ce que décidera finalement la Cour de cassation.

Contentons-nous pour en terminer de citer la décision rendue par la troisième Commission arbitrale de Rouen, admettant le locataire du bail d'affichage au droit à la

(1) *Gaz. Pal.*, 1920, p. 132, p. 277; *Rev. Loyers*, jug. 8^e arr., 14 mai 1920, p. 409.

(2) 28 mars 1919, *R. L.*, 1920, p. 202

prorogation (1) et exprimons le vœu que la jurisprudence suive l'exemple de cette Commission, car en faisant la distinction par nous préconisée ci-dessus, elle fera une interprétation de la loi conforme au but du législateur sans s'écarter beaucoup du texte.

Nous sommes arrivés ainsi au premier but que nous nous proposons et maintenant que nous connaissons les baux appelés à bénéficier de la loi, nous allons examiner les conditions que ces baux doivent remplir (2).

(1) 17 juillet 1919, *R. L.*, 1919, p. 640.

(2) A la troisième Commission de Rouen est pendante en ce moment une instance en nullité d'une prorogation relative au louage d'une cheminée industrielle. Ce cas assez rare nous paraît devoir faire l'objet d'une décision favorable à la prorogation, car, s'il ne s'agit pas d'un local, la cheminée est un accessoire immeuble de l'usine absolument indispensable.

CHAPITRE III

Date des baux bénéficiaires de la loi

L'article 56, tel qu'il a été promulgué au *Journal Officiel* du 24 mars 1918, accorde le bénéfice de la prorogation aux baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914, et pour les locataires non appelés à l'armée par le décret de mobilisation générale et mobilisés postérieurement, aux mêmes locations intervenues entre le 1^{er} août 1914 et leur mobilisation individuelle.

Bail en cours.

Ce texte, qui paraissait très clair, allait cependant soulever dès le début une discussion. Que fallait-il, en effet, entendre par bail en cours au 1^{er} août 1914 ? Devait-on seulement considérer comme baux en cours, les baux qui avaient reçu un commencement d'exécution, ceux pour lesquels la jouissance de location était déjà commencée, ou au contraire, devait-on également entendre comme étant en cours ceux qui étaient contractés antérieurement au 1^{er} août pour une durée d'un temps déterminé ne devant commencer qu'à une date postérieure au 1^{er} août. Un bail signé le 15 juillet 1914, devant prendre date du 1^{er} octobre ou du 1^{er} novembre 1914, devait-il bénéficier de la prorogation ? Si l'on ne considère que les mots et le sens qui leur est ordinairement donné, il est incontestable que ne

devraient être considérés comme en cours que les baux dont la jouissance commencerait antérieurement au 1^{er} août. Si la Cour de cassation s'était appliquée à prendre le mot à mot du texte, comme elle l'a fait dans diverses circonstances, notamment pour la prorogation des cessionnaires de baux commerciaux, il est incontestable que les baux dont s'agit auraient été exclus du bénéfice de la prorogation. Or, au contraire, prenant comme motifs de son arrêt l'un des mobiles qui avaient guidé le législateur : « permettre aux locataires de récupérer les avantages que devait leur assurer la jouissance de la chose louée », la Cour de cassation, dans un arrêt du 25 juin 1919, accorda à ces baux le droit de prorogation (1).

Cette interprétation n'est pas, à notre avis, exempte de toute critique, il est certain que les locataires ayant signé un bail antérieurement au 1^{er} août ont pu compter sur une situation que la guerre a modifiée ; leur cas est intéressant, mais il nous apparaît que l'on devait s'en tenir au texte net de la loi dans une question comme celle-ci. En effet, « bail en cours » a toujours été considéré comme bail en jouissance commencée, et il paraît singulier de tourner la difficulté en considérant que dans l'espèce dont il s'agit, les deux parties étant liées par un bail signé antérieurement au 1^{er} août 1914, le bail était en cours. M. Meunier, dans un commentaire sur la Jurisprudence, nous paraît être du bon côté lorsqu'il déclare que le bail ne devant commencer à

(1) Voir *Gaz. du Pal.*, 1919, p. 48, n° 220.

courir que le 1^{er} octobre 1914 n'était pas en cours au 1^{er} août.

Toutefois, la thèse de la Cour de cassation trouve un terrain solide de défense dans l'alinéa 5 de l'art. 56 qui accorde la prorogation aux locataires contractant des locations entre le 1^{er} août et leur mobilisation, car là il ne s'agit plus de bail en cours, mais de contrat passé, ce qui peut justifier dans une certaine mesure que le législateur a eu en vue non la jouissance, mais la date du contrat. Néanmoins, cette théorie présente le gros inconvénient de donner le droit à la prorogation à deux personnes : 1° au locataire occupant les lieux au 1^{er} août ; 2° au locataire ne devant commencer sa jouissance que postérieurement, mais lié par un bail. Ce n'est certainement pas ce qu'a voulu le législateur, et c'est pourquoi nous estimons quant à nous que par « bail en cours », il faut voir le bail dont la jouissance est en cours le 1^{er} août 1914, et nous approuvons une décision rendue en ce sens le 24 mars 1919 par la deuxième Commission de Rouen.

Baux en cours renouvelés.

Une seconde difficulté beaucoup plus grosse de conséquences et qui s'est rencontrée à différentes reprises a surgi dans la pratique. Que décider des baux ou locations verbales qui, ayant pris cours antérieurement au 1^{er} août 1914, avaient pris fin et avaient été remplacées par de nouvelles conventions. Pouvaient-ils bénéficier de la prorogation ?

D'après le libellé de l'article 58, qui permet aux locataires dont le bail était expiré au moment de la

promulgation de la loi de bénéficier de la prorogation à la condition de faire une déclaration dans les six mois de la loi, il semble qu'aucune difficulté n'aurait dû naître. S'ils étaient en effet encore dans les lieux loués, la loi du 9 mars 1918 leur permettant de bénéficier de la prorogation à condition de faire une déclaration dans les six mois de la loi pour les baux terminés, ils devraient bénéficier de la prorogation sans que l'on ait à s'inquiéter des conventions postérieures passées par eux. S'il n'en était pas ainsi, le champ d'application de l'article 58 se trouverait très limité ; celui-ci accordant une prorogation aux baux terminés dont les locataires, à moins de conventions nouvelles devraient être partis, quels seraient donc ceux qui devraient en bénéficier ? Les baux et locations moratoriés quant à leur durée, c'est-à-dire un nombre assez restreint, car n'oublions pas que les moratoires n'étaient pas si larges en droit qu'ils n'ont été réputés. La question n'aurait donc pas du se poser, il suffisait de tenir compte du texte légal pour que six mois après la promulgation de la loi (ou tout au moins trois mois après la cessation des hostilités pour les mobilisés) la situation fut nette pour tous.

Le problème ne fut pas envisagé de cette façon, au lieu de considérer le bail originaire, les Commissions et la Cour de cassation prirent en considération la convention qui avait été passée à la fin du bail en cours au 1^{er} août 1914. Une des premières décisions rendues sur cette question par la Cour de cassation fut celle du 24 décembre 1918 (1). Un bail du 19 janvier 1908 devant

(1) Voir *Rev. des loy.*, 1919, p. 154.

expirer le 1^{er} août 1917 avait été, le 8 juin 1917, prorogé d'une année. Si l'on avait appliqué le principe exposé plus haut, le preneur du bail pouvait, dès la loi de 1918 promulguée, demander la prorogation de son bail expirant en 1917. La loi de 1918 déclarant d'autre part nulles et non avenues toutes dispositions contraires à cette loi, le preneur n'avait pu renoncer au bénéfice de la prorogation. La méthode appliquée fut tout autre : la sentence décida que les parties ayant passé un nouveau bail, celui-ci, conformément à l'article 28, alinéa 2, devait recevoir sa pleine et entière exécution (1). Cet arrêt fut le premier d'une longue suite de décisions rendues dans le même sens et qui parurent encore plus sévères dans les cas où une location verbale faisait seule suite au bail terminé (2).

Cette jurisprudence fut unanimement critiquée à tort selon nous, car en réalité elle ne faisait qu'appliquer le texte puisqu'elle refusait la prorogation non au bail en cours au 1^{er} août 1914, mais au nouveau bail. Elle était donc en règle avec le droit, mais elle aboutissait en réalité à des excès. Les mauvais locataires étaient avantagés au détriment des bons. En effet, ceux qui voyant leur bail terminé s'étaient montrés soucieux de passer de nouvelles conventions régulières avec leur propriétaire, qui avaient même quelquefois accepté des augmentations de loyer,

(1) « Toutefois, demeurent valables les conventions et transactions librement conclues entre le bailleur et le preneur relatives à des baux intervenus depuis le 4 août 1914. »

(2) Voir Cass., réj. 3 mars 1919; *Rev. Loy.*, 1919, p. 299.

— — 11 mars 1919; — — p. 291.

— — 15 avril 1919; — — p. 369.

étaient déchus des faveurs de la loi. Au contraire, le locataire qui invoquait le moratorium ou se perpétuait dans les lieux en vertu d'ordonnances de référé souvent trop généreuses, ne pouvait se voir opposer le nouveau contrat et bénéficiait de la loi. Combien avons-nous vu de locataires non mobilisés rester au moyen d'artifices de procédure, plus d'un an sans droit dans l'immeuble et profiter ainsi de la loi de 1918, au moment où le propriétaire confiant dans la décision des juges croyait pouvoir reprendre sa maison.

Puisqu'il s'agit donc de savoir si à la fin du bail il y a eu nouveau contrat, chaque fois qu'une Commission se trouve en présence d'un bail terminé, elle doit donc rechercher s'il y a eu entente entre le locataire et le propriétaire. Si oui, tant pis pour le bon locataire, le propriétaire même spéculant sur la rareté du logement n'a rien à craindre de la prorogation ; en cas de mansuétude, tant pis pour le propriétaire non payé dont le locataire est resté dans les lieux en dépit du congé donné (1).

La Commission consultative des loyers consultée sur cette question se prononça dans un sens défavorable à la Cour de cassation (2), estimant que de même que les locations verbales se renouvelant tous les trois mois

(1) Voir Cass., 15 juillet 1919 ; *Gaz. Pal.*, 1919, p. 138.

— 3 mai 1919 ; — 1918-19, 1, n° 284.

— 19 mars 1919 ; — 1918-19, 1, 793.

(2) Voir avis de la Commission consultative ; *Rev. loy.*, oct. 1918, p. 47. Cet avis a d'ailleurs le tort de tenir les locations verbales comme des locations se renouvelant tous les trois mois ; elles sont, nous l'avons dit ci-dessus, des locations à durée indéterminée cessant par congé.

étaient de nouvelles locations et cependant bénéficiaient de la prorogation, les locations conclues en renouvellement n'étaient que la continuation des premières et devaient être considérées comme étant en cours au 1^{er} août 1914.

La *Revue des Loyers*, dans un numéro de mai 1919, partit également en guerre contre la jurisprudence adoptée, en estimant que la plupart du temps ce n'était pas des nouveaux baux qui étaient consentis, mais des modifications ou additions qui ne pouvaient pas empêcher que le bail fût en cours du 1^{er} août 1914. On devait conclure que si elles privaient le locataire du droit à la prorogation, elles étaient nulles comme contraires à l'article 28, alinéa 1. Il faudrait donc, si l'on adoptait cette critique comme nôtre, établir un critérium entre la simple modification du bail primitif et l'établissement d'un nouveau bail, ce qui est quelquefois très délicat. Voici d'ailleurs une application par la troisième Commission de Rouen du 29 mars 1920 (1) du critérium établi par la *Revue des Loyers*. Un bail antérieur à la guerre avait été fait pour trois, six ou neuf années. En cours de la deuxième période du bail et avant la loi de 1918, les deux parties insérèrent sur la feuille même du bail primitif la mention suivante : « *D'un commun accord, le présent bail est prolongé à partir du 1^{er} octobre 1916 pour la période des hostilités seulement au loyer réduit d'un tiers* ». Devait-on considérer cette mention apposée sur

(1) Cette décision, rendue dans une affaire Aubry contre C..., fut d'ailleurs confirmée par arrêt de Cassation de juin 1920, non publié.

le bail primitif comme un nouveau bail, ou ne devait-on pas plutôt estimer que les parties avaient uniquement eu pour but de rester sous le régime du bail primitif et de le modifier à raison des circonstances, comme d'ailleurs ce bail le sera tant au point de vue du loyer que de la durée par la loi de 1918.

La Commission saisie par le propriétaire d'une demande en nullité de prorogation déclara à bon droit selon nous, que la clause ainsi insérée ne pouvait priver le preneur du droit à la prorogation, à raison de ce qu'elle constituait non un nouveau bail, mais une clause contraire à la loi en privant le locataire titulaire d'un bail antérieur au 1^{er} août 1914 d'un droit qui allait lui être donné par celle-ci. C'est ainsi à notre avis qu'auraient dû être considérées la plupart des conventions intervenues depuis le 1^{er} août 1914, alors qu'elles ont été traitées en général comme des baux nouveaux (1).

Toutefois, en raison même de ce qu'il est très difficile de dire s'il y a un nouveau bail ou modification de l'ancien, nous revenons au principe que nous émettions au début de ce chapitre : la prorogation devait, selon nous, s'appliquer au bail originaire, et il fallait admettre toutes les déclarations faites dans le délai de l'article 58 pour les baux ayant pris fin, sans tenir compte de la convention nouvelle, ou laisser celle-ci prendre son cours à la fin de la prorogation.

Il n'en fut pas ainsi et ce refus de la prorogation opposé

(1) Cass., 4 mai 1919 ; *Gaz. Pal.*, 1918, 1919, 1, p. 794.

Voir cependant Cass., 11 décembre 1918, *Nouveau Répertoire général de jurisprudence*, Commaille, mars 1919, n° 183.

d'une façon systématique à toutes les conventions passées en renouvellement eut un tel retentissement que les chambres s'en émurent et qu'une modification de texte leur parut s'imposer.

Il n'est pas sans intérêt de rappeler que lors de la discussion du texte originaire de la loi de 1918, un amendement de M. Bergeon avait été présenté à la Chambre le 28 juin 1917 (1) ainsi libellé : « Lorsque le bail en vigueur au 1^{er} août 1914 sera venu à expiration pendant la guerre et aura été remplacé par une autre convention, celle-ci profitera de la faculté de prorogation édictée au paragraphe 1^{er} ». Cet amendement fut rejeté à raison de la contradiction qui aurait existé entre cet article et l'article 28 déclarant valables les baux intervenus depuis le 4 août 1914. Il est vraiment curieux de noter que lorsque la prorogation revint à la Chambre appuyée par le rapport de M. Levasseur, personne ne songea à la contradiction qui avait autrefois tant frappé. Il est vrai que la loi fut primitivement présentée comme s'appliquant à tous les baux et locations conclus depuis le 1^{er} août 1914, ce qui était encore une contradiction plus nette. Après un amendement de M. F. Brun, qui s'éleva dès le début contre toute modification de la loi de 1918, il fut décidé que la nouvelle loi interviendrait non comme un texte séparé, mais comme complément de l'article 56, qui resterait ainsi la charte de la prorogation. Après une discussion assez vive dans laquelle intervint M. Sibille, le texte de la Chambre fut voté, mais ce fut le texte du Sénat qui

(1) *J. Of.* du 29 juin 1917.

l'emporta définitivement et qui devint le texte actuel. « Seront assimilés aux baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914 les baux et locations verbales renouvelés entre les mêmes parties contractantes ou leurs ayants droit pour les mêmes locaux, à la condition que le prix du nouveau bail ne soit inférieur à celui du bail primitif ».

Cette seule partie nous intéresse ici puisque nous nous appliquons seulement à étudier l'importance de la date du bail comme condition de la prorogation.

De ce texte il ressort donc que seuls les baux antérieurs au 1^{er} août 1914 et qui ont été renouvelés entre les mêmes parties ou leurs ayants droit vont bénéficier de la prorogation. Une discussion peut s'engager sur le point de savoir quels sont les ayants droit. Ce sont à notre avis non seulement les héritiers des deux parties, mais encore tous ceux qui peuvent tenir leur droit d'une des parties. Le locataire ne saurait être déchu du droit à la prorogation parce que le nouveau bail a été passé avec l'acquéreur du propriétaire. Nous devons donc en dire autant pour le cessionnaire du bail et pourtant, nous le verrons plus loin, celui-ci a été écarté.

A noter une décision intéressante de la Cour de cassation du 16 mars 1920, refusant le droit à la prorogation à un sous-locataire antérieur au 1^{er} août 1914, devenu locataire direct du bailleur (1).

Les baux et locations qui vont en bénéficier seront donc postérieurs au 1^{er} août 1914, mais la loi ne dit pas quelle sera la date limite du renouvellement. Un bail

(1) Cass., 15 mars, *R. L.*, 1920, p. 322.

renouvelé postérieurement à la loi du 24 octobre 1919 aura-t-il droit à la prorogation, la loi est muette sur ce point et seul le titre de la loi, titre bien peu en conformité d'ailleurs avec son texte « *Loi prorogeant les locations verbales contractées entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918* », pourrait nous venir en aide pour nous permettre de décider que seules les locations renouvelées jusqu'à cette dernière date bénéficieront de la prorogation. Néanmoins nous hésitons à nous servir de cet argument, car il est évident que le législateur a oublié de modifier le titre de sa loi qui contient tout autre chose que la prorogation indiquée.

Il nous paraît plus juste de raisonner sur le texte même de la loi de 1918, puisque celle-ci permet la prorogation à tous les baux antérieurs au 1^{er} août 1914, qui prendront fin après sa promulgation; inutile de donner un droit à la prorogation aux baux renouvelés depuis cette loi, puisque les anciens baux en bénéficieront si les locataires le désirent. Ceux qui n'auront pas ce droit ne pourront s'en prendre qu'à eux-mêmes de ne pas avoir bénéficié de la prorogation qui leur était acquise.

Seuls les locataires ayant vu leurs baux se terminer avant le 9 mars 1918, alors qu'aucun texte ne leur donnait cet avantage, ont été pris en considération par le législateur et il nous paraît donc plus juridique de limiter au 9 mars 1918 le renouvellement, en le justifiant par ce raisonnement, qu'en nous appuyant sur un titre de loi certainement erroné.

La date du bail joue donc, comme nous le voyons, un rôle prépondérant pour l'obtention du droit à la proro-

gation et nous en aurions terminé en déclarant que seuls les baux en cours au 1^{er} août 1914, les baux postérieurs au 1^{er} août 1914 lorsque les locataires auront été mobilisés après la signature du bail, ou les mêmes baux renouvelés antérieurement au 9 mars 1918 peuvent en bénéficier, si une nouvelle loi du 4 mai 1920 (1) n'avait étendu le champ d'application quant à la date.

Baux postérieurs au 1^{er} août 1914.

Cette loi relative à la prorogation de certains baux et locations verbales contractés entre le 1^{er} août 1914 et la cessation des hostilités va donner le droit à la prorogation aux locataires ayant contracté entre le 1^{er} août 1914 et le 23 octobre 1919 ou dont l'entrée en jouissance se place entre ces deux dates (2), mais elle réduit le nombre des bénéficiaires de la prorogation en restreignant le bénéfice aux mutilés ou réformés de guerre, veuves de guerre, ascendants de militaires ou marins morts pour la France ayant recueilli la veuve ou les enfants de ceux-ci, aux bénéficiaires des lois des 31 mars 1919 et 24 juin 1919 (3) et sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par le fait ou accident de guerre.

Ces dispositions ne sont que le résidu du texte proposé primitivement par M. Levasseur qui faisait bénéficier de la prorogation tous les baux ou locations verbales du

(1) *J. Of.*, 5 mai 1920.

(2) Cette fois, le texte supprime la difficulté signalée ci-dessus sous le mot « bail en cours ».

(3) Ces deux lois s'appliquent, la première aux pensions accordées aux ascendants de militaires tués et la seconde aux victimes civiles de la guerre.

département de la Seine datés entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918 et laissait aux Commissions arbitrales le soin d'apprécier pour les autres départements. Cette première proposition adoptée par la Chambre rencontra à juste titre l'opposition du Sénat, dont le rapporteur M. Chéron s'était déjà élevé contre les tentatives d'extension du droit de prorogation (1).

La Commission du Sénat ne consentit à donner le bénéfice de la prorogation qu'aux catégories sus-indiquées que le Sénat tint à préciser en les faisant suivre des mots : « bénéficiaires des lois du 31 mars 1919 et 24 juin 1919 ».

La Chambre qui avait adopté le premier texte très différent de celui qui lui revenait du Sénat. (Voir séances du 14 oct. 1919, *J. Of.* 15 oct. 1919, p. 1987), ne fit aucune difficulté à approuver ce dernier pour donner satisfaction aux nombreux locataires qui attendaient impatiemment le vote de la loi (2) mais il est à noter que sa commission s'est réservé d'examiner à nouveau la proposition de M. Levasseur et il ne serait pas étonnant qu'une nouvelle loi ne vint encore bouleverser toutes les indications que nous donnons sur cette question.

La date est donc un des facteurs que les commissions doivent apprécier avant de statuer sur la prorogation et beaucoup de locations intéressantes se trouvent privées de la prorogation à raison de la date de leur bail. Avant la loi du 23 octobre 1919, leur situation était encore plus

(1) Voir Rapport Chéron, 12 mars 1920 ; annexes *An. Of.*, 21 mars 1920, p. 4613 ; séances Sénat, 24 et 25 mars ; *J. Of.*, 25 et 26 mars.

(2) Voir *J. Of.*, 28 avril 1920, séance du 27 avril.

précaire, puisque la Cour de cassation n'accordait le droit à la prorogation qu'aux baux en cours au 1^{er} août 1914 et au moment de la déclaration, excluant ainsi tous ceux qui à la fin de leur bail avaient passé de nouvelles conventions avec leurs propriétaires.

Nous verrons plus loin que la date exerce encore son importance en matière de cession de baux et de sous location, mais la question des cessions de baux a fait l'objet de tant de discussions que nous préférons l'étudier en un chapitre spécial dans lequel nous examinerons le conflit des législateurs avec la Cour de cassation.

CHAPITRE IV

Occupation des lieux par le locataire lors de la déclaration

Cette condition que le locataire occupe les lieux au moment de sa déclaration ne se comprend pas tout d'abord puisque, nous le verrons plus loin, la déclaration de la notification doit se faire trois mois au moins avant la fin du bail, mais elle a néanmoins eu son utilité. Au moment de la promulgation de la loi de 1918, les locataires dont les baux étaient terminés avaient le droit de bénéficier de la prorogation à la condition de faire une notification à leur propriétaire dans les six mois de la loi. Si tous les locataires ayant eu un bail en cours au 1^{er} août 1914 avaient pu bénéficier de la prorogation sans distinguer entre ceux restés dans les lieux et ceux les ayant quittés on voit tout de suite les complications qui en seraient résultées : Réintégration des locataires partis, expulsion des nouveaux, autant de sujets de trouble. Si dans le texte même de la loi, il n'est rien dit de spécial à cet égard, il n'en est pas moins vrai qu'au moment de la discussion de la loi cette question avait été agitée et un amendement de M. Weber tendant à accorder la prorogation aux locataires dont les baux étaient terminés mais restés dans les lieux fut retiré sur l'affirmation de M. Bender et du Garde des Sceaux que les locataires dont l'expulsion

était ordonnée mais qui étaient encore dans les lieux bénéficieraient de la loi. On excluait donc implicitement les locataires ayant quitté les lieux et c'est pourquoi MM. Chéron et Bender dans leur Commentaire (1) affirment le droit à la prorogation du locataire aux deux conditions : Bail en cours du 1^{er} août 1914 et preneur occupant les lieux.

La jurisprudence a tenu compte de ces travaux préparatoires et bien que ni les articles 56 et 58 ne mentionnent expressément l'obligation pour le locataire d'être resté dans les lieux, la Cour de cassation, tirant argument de ce que la demande de prorogation doit se faire en conformité de l'article 58 avant la fin du bail, a exigé que le locataire soit encore en possession de fait au moment de sa déclaration (2) pour qu'il puisse bénéficier de la disposition transitoire s'appliquant aux baux terminés.

(1) Chéron et Bender, p. 229.

(2) Cass., 23 décembre 1918, aff. Trévichon, *R. L.*, 1919, 179 ; *D. P.*, 1919, 1, 78.

Commission 2^e arr. Paris, 19 mai 1919 ; *R. L.*, 1919, p. 360.

Cass., 30 décembre 1918, aff. Perrin ; *D. P.*, 1919, 1, 78.

CHAPITRE V

A quelle époque et comment la demande de prorogation doit-elle être faite ?

L'article 58 indique à la fois le délai dans lequel doit être faite la demande de prorogation et la forme de celle-ci. Dans un alinéa, en effet, il prévoit que le propriétaire doit être avisé par acte extra-judiciaire et bien que le deuxième alinéa relatif aux mobilisés ne parle pas de cet acte, il est évident qu'il n'y a pas lieu de faire une différence (1). Au début de l'application de la loi, une campagne fut menée contre la nécessité de se servir d'un exploit d'huissier, que l'on voulait remplacer par une lettre recommandée, mais le texte était trop net et l'on peut seulement supprimer celui-ci lorsque le propriétaire a répondu à la lettre qu'il acceptait la prorogation (2).

Voyons maintenant quand ont été faites ces notifications.

Nous devons tout de suite établir une division des différents cas qui peuvent se présenter.

Nous avons, en effet, tout d'abord les baux écrits antérieurs à 1914, en cours ou terminés au 9 mars 1918,

(1) Comm. arb. 4^e arr. Paris, 10 mai 1917 ; *R. L.*, 1919, n° 432 ; voir Formulaire de MM. Poupée et Potier, formule de demande.

(2) Cass., 20 mars 1919, p. 308 ; Cass., 9 avril 1919 ; *R.*, 1919, p. 372.

mais non renouvelés, puis les locations verbales pour lesquelles une loi est intervenue spécialement le 4 janvier 1919, les baux renouvelés régis par la loi du 23 octobre 1919, et certains baux bénéficiaires de la loi du 4 mai 1920.

I. — *Prorogation des baux écrits en cours au 1^{er} août 1914 et visés spécialement par la loi du 9 mars 1918.*

Pour ceux-ci, l'article 58 établit la triple distinction suivante : d'une part, les mobilisés devront, à peine de forclusion, faire connaître leur volonté aux bailleurs par acte extra-judiciaire, dans les trois mois devant suivre le décret de cessation des hostilités ; les non-mobilisés doivent faire la même déclaration trois mois avant la fin de leur bail et si celui-ci est expiré ou doit expirer dans les six mois de la loi, la déclaration doit intervenir dans les six mois de la promulgation.

La situation des non mobilisés est la plus simple, car, si leurs baux ne sont pas terminés, ils doivent faire leur déclaration trois mois avant la fin du bail ; ou bien leurs baux sont expirés ou doivent expirer dans les six mois de la loi, et le législateur leur donne un délai de grâce de six mois pour éviter qu'ils perdent les avantages de la loi. Avec la théorie de la Cour de cassation sur les baux renouvelés, on pourrait s'étonner que la loi parle de baux expirés puisque le mot l'indique, les locataires ayant terminé leur bail ne devraient plus être dans les lieux, mais le législateur a surtout envisagé la situation de fait des locataires dont un certain nombre se maintenaient

par un moratorium auquel ils avaient plus ou moins droit, et dont les autres obtenaient des délais de grâce leur permettant de rester plus longtemps.

Ces locataires, qui n'avaient pas fait de nouveaux baux et qui voyaient les effets du moratorium cesser, étaient donc sauvés de l'expulsion, mais à la condition de faire leur déclaration dans le délai légal (1) de six mois. On arrivait d'ailleurs à cette anomalie forcée que le locataire dont le bail expirait le 30 septembre 1918, par exemple, devait faire sa déclaration avant le 30 juin (2) alors que celui dont le bail expirait le 30 juin pouvait la faire en temps utile le 1^{er} septembre.

Pour les mobilisés, le texte très clair en apparence, présente au contraire dans son application de nombreuses questions.

D'une part, en effet, il faut savoir ce que l'on devait entendre par mobilisés, le mot mobilisés est beaucoup plus large et général que l'expression : « présents sous les drapeaux » de l'article 19 de la loi qui a amené tant de discussions (3) ; la jurisprudence a admis comme mobilisés, aussi bien les mobilisés d'usine, des services des

(1) Dans ce sens, Cass., 41 mai 1920 ; *R. L.*, 1920, p. 500.

(2) Cass., 4 juin 1920, *R. L.*, 1920, p. 480.

(3) Voir mobilisation des employés de chemins de fer et notamment les arrêts de cassation des 31 décembre 1918, 6 janvier 1919, *R. L.*, p. 19, 85 et suivantes.

Dernièrement, la Conférence Tronchet, à laquelle j'ai eu l'honneur d'appartenir, donnait à ses membres à discuter si un père de six enfants renvoyé dans ses foyers devait être considéré comme mobilisé, et après une discussion à laquelle prirent part MM. Augé, avocat à la Cour de cassation ; Etienne Caen, Moureaux, Gilles, avocats à la Cour, la thèse négative fut, à juste titre, adoptée.

poudres, que les employés des chemins de fer (voir Juris. Gén. Meunier. p. 307 et suiv.)

Mais au point de vue même de la date de la notification, ce texte soulève une question. A quelle date les locataires doivent-ils être mobilisés pour pouvoir bénéficier du texte leur accordant trois mois après le décret de cessation des hostilités pour notifier leur prorogation? Quatre systèmes, nous dit M. Lepargneur (1), sont en présence : un premier qu'il écarte exigerait qu'ils soient mobilisés au 23 octobre 1919; celui-ci serait sans intérêt, car comme le dit ce commentateur le nombre des intéressés serait infime et, d'autre part, il préjudicierait aux mobilisés les plus nombreux qui de mars 1918 au 23 octobre 1919 ont pu voir leurs baux se terminer sans avoir le moyen ni le temps de prendre les dispositions conservatoires de leurs droits.

Le second, trop large selon le même critérium donnerait la même faveur à tous les mobilisés quelque ait été la date de leur mobilisation.

Le troisième, soutenu par M. Wahl (2), restreindrait l'application de ce texte à tous les mobilisés au 9 mars 1918.

Enfin, selon le quatrième système de M. Meunier (3), il faudrait se placer trois mois avant l'expiration du bail, date ordinaire de la notification pour examiner si le locataire est mobilisé.

(1) *Droit des locataires à la prorogation des baux*, p. 83.

(2) *R. trimest.*, 1918, n° 497.

(3) *R. L.*, 1919, p. 630.

Si, nous dit M. Meunier, trois mois avant l'expiration du bail, le locataire était mobilisé, il ne pouvait faire sa notification, il a donc jusqu'au 23 janvier 1920.

Si au contraire, trois mois avant l'expiration de ce bail le locataire n'était plus mobilisé, il n'est pas bénéficiaire de ce délai, il devait faire sa notification, il est forcé.

De ces trois dernières théories, nous écarterons l'application des deux premières, car selon nous sous leur apparence d'être plus larges pour les locataires mobilisés, ce sont au contraire elles qui sont les plus sévères pour lui, elles vont en effet donner à tout locataire ayant été mobilisé ou à tous ceux qui l'auraient été au 9 mars 1918 un délai uniforme de notification. Quelque soit la date de la fin du bail, le locataire devra faire sa notification dans les trois mois suivant le décret ou plus exactement la loi de cessation des hostilités, et ceux dont les baux se terminent à fin 1920, ou plus tard, seront privés des avantages de la loi parce que démobilisés ils auront mal compris un texte de loi ambigu et auront omis leur notification, moins avantagés en cela que leurs voisins non mobilisés, qui auront eux au contraire jusqu'aux trois mois précédant la fin de leur bail pour demander la prorogation.

A la théorie Meunier nous nous raillons, car bien que le commentateur ne le fasse pas valoir à l'appui de sa thèse, cette théorie permet aux mobilisés de bénéficier des avantages de leurs voisins. Avec elle le texte devient bien ce qu'il était dans l'esprit de la loi, une faveur pour le mobilisé.

Si, en effet, trois mois avant la fin de son bail le preneur est mobilisé, il n'a pas le temps nécessaire de surveiller ses intérêts et au lieu de le forclore comme il le serait s'il n'était pas sous les drapeaux, la loi lui donne un délai de grâce trois mois après le décret de cessation des hostilités. Si au contraire, trois mois avant la fin de son bail il n'est plus mobilisé, que cette fin de bail se place avant ou après la cessation des hostilités, il rentre dans le droit commun et doit faire sa notification en conformité du deuxième alinéa de l'article 58. (1)

Ce système, qui est d'ailleurs conforme aux travaux préparatoires de la loi (2), répond bien au vœu de la loi qui a voulu que les mobilisés soient pendant la durée de leur mobilisation à l'abri de toute préoccupation quelconque relativement à leurs intérêts personnels et leur a accordé un délai chaque fois qu'une formalité légale s'imposait pendant leur mobilisation. La jurisprudence paraît d'ailleurs l'avoir approuvé car un arrêt de cassation du 10 février 1920 (3) en consacre bien le principe en cassant une décision accordant la prorogation à un locataire mobilisé au moment du vote de la loi. Citons aussi, en ce sens, une décision de la quatrième Commission de Rouen, présidée par M. Chalvon-Demersey, devant laquelle M^e Grandpierre, huissier à Elbeuf, soutenait à juste titre la nullité d'une déclaration faite le 25 sep-

(1) Voir, en ce sens, Cassation 1^{re} mars 1920, *R. L.*, p. 325.

(2) Voir *J. Of.*, 2^e séance, 21 février 1918, p. 547, réponse du rapporteur à Jean Bon : « C'est à la date de l'expiration du bail que l'on examine si le locataire est mobilisé ou non ».

(3) Voir *R. L.*, 1920, p. 324.

tembre 1919 pour un bail expirant le 25 décembre, alors que le locataire en retard d'un jour essayait d'éviter les effets de sa déchéance en invoquant sa mobilisation terminée deux ans plus tôt.

II. — Locations verbales

Lors du vote de la loi de 1918, personne ne songea à la difficulté que soulevait la déclaration de prorogation pour les locataires de cette espèce. C'est qu'en effet, si la notification doit se faire trois mois avant la fin du bail, comment ici le locataire va-t-il pouvoir notifier régulièrement sa demande, puisque la plupart du temps le congé lui est donné de trois mois en trois mois, si même il ne rentre pas dans la catégorie des locations dans lesquelles le délai de congé est inférieur. Différents commentateurs de la loi voulurent expliquer la lacune en considérant les locations verbales comme se terminant tous les trois mois pour se renouveler, ce qui mettait les locataires dans l'obligation de faire leurs notifications dans les six mois de la loi, comme les locataires bénéficiaires de baux terminés.

Mais cette explication était trop contraire aux principes généraux de droit que je citais en tête de cette étude, elle fut vite réfutée. Les locations verbales sont presque toujours des locations à durée indéterminée et tant qu'elles n'ont pas pris fin par un congé le bail ne se termine pas pour se renouveler.

Il fallait donc compléter la loi, et en même temps qu'une campagne se faisait pour aboutir à une prolongation du délai de six mois accordé par la loi pour la

déclaration relative aux baux terminés (1) une proposition était faite relativement aux locations verbales.

Le premier texte proposé à la Commission permettait aux locataires à durée indéterminée de faire leur notification à toute époque de la location et ne les considérait comme forclos que s'ils n'avaient pas fait leur notification au plus tard la veille du jour pour lequel il leur était donné congé (2). Ce texte ne prévoyait pas le gros préjudice qu'il portait au propriétaire indécis sur le départ de son locataire, qui, s'il était en mauvais terme avec lui, attendait les derniers jours pour notifier sa demande; la Commission le remania en obligeant les locataires à faire leur notification dans les vingt jours du congé qu'ils recevraient, ce fut le texte définitif plus juste que le premier, mais à notre avis, beaucoup moins clair que celui proposé par M. Puech (3); ce dernier maintenait le locataire verbal en possession pendant deux ou cinq ans à compter du jour de la cessation des hostilités, à moins qu'il ne donnât congé lui-même. L'intervention de M. le Garde des Sceaux fit écarter cet amendement à raison de ce que, selon la loi, une notification était nécessaire pour avoir droit à la prorogation. Il fut seulement précisé que si congé avait été donné au locataire encore dans les lieux, celui-ci pouvait faire sa déclaration tant que durerait le bail et que ce serait seulement aux congés donnés après la loi que s'appliquerait l'obligation de la notification dans les vingt jours.

(1) Voir *J. Of.*, 8 octobre 1918, p. 2601.

(2) Voir *J. Of.*, 8 octobre 1918, p. 2606, interruption Lazassus.

(3) *J. Of.*, Chambre, séance 8 octobre 1918, p. 2607.

Le texte approuvé par la Chambre et le Sénat devint la loi du 4 janvier 1919 qui, par suite du refus des Chambres de prolonger les délais accordés par la loi de 1918, se réduisit à la réglementation du droit de prorogation des locations verbales.

III. — Baux régis par la loi du 23 octobre 1919

La loi du 23 octobre 1919 accorda le bénéfice de la prorogation aux baux passés en renouvellement des baux antérieurs à 1914 et respecta les délais prévus par la loi du 9 mars 1918 et la loi du 4 janvier 1919.

Néanmoins, comme il se peut que certains locataires habiles à bénéficier de la loi peuvent ne plus se trouver dans les délais pour notifier une déclaration de la prorogation à laquelle ils n'avaient antérieurement aucun droit, le législateur leur permet de se relever de la forclusion encourrue par eux en leur accordant un délai d'un mois à compter de la promulgation de la loi pour faire leur notification. Mais une question se pose ? Quel serait le cas du locataire qui aurait notifié sa déclaration de prorogation antérieurement à la loi pour une location renouvelée ? Si la Commission avait été saisie de la notification, la déclaration aurait été impitoyablement déclarée nulle par application de la jurisprudence alors en vigueur. Le locataire va-t-il être obligé à une nouvelle notification, nous estimons que non, car la loi du 23 octobre 1919 étant une loi interprétative de la loi du 9 mars 1918, il nous paraît que la déclaration est censée

faite conformément aux dispositions de cette loi et par conséquent valable (1).

IV. — Locations régies par la loi du 4 mai 1920

Pour elles, il n'est plus question de tenir compte de la fin du bail, la notification doit se faire uniformément pour tous dans les trois mois de la loi. Cette disposition est beaucoup plus pratique ; un seul délai pour tous, locataires et propriétaires vont être fixés sur leurs intentions réciproques en peu de temps, premier avantage qui s'augmente encore de l'impossibilité de discuter sur l'expiration de la prorogation fixée à deux années après la loi de cessation des hostilités.

(1) Voir cependant 3^e Comm. de Rouen. Décision François contre T..., 25 mars 1920. Un pourvoi a été formé contre cette décision, mais la Cour de cassation n'a pas statué sur ce moyen, la Commission ayant d'autre part refusé la prorogation pour changement de la destination de la chose. Cass. le 6 juillet 1920.

CHAPITRE VI

De la durée et du point de départ de la prorogation

1. — Durée de la prorogation

Nous allons peu nous attarder sur ce chapitre que nous avons déjà traité en grande partie en indiquant la différence existant entre les baux à usage d'habitation et les baux à usage professionnel. Les premières locations bénéficient d'une prorogation de deux années et il serait superflu de rappeler ici les discussions nombreuses qui ont précédé à nos Chambres la fixation de cette durée.

En ce qui concerne les autres locations, nous avons vu ci-dessus combien il est nécessaire de donner à ce mot professionnel un sens large, la prorogation est égale à la durée des hostilités, c'est-à-dire du 1^{er} août 1914 au 23 octobre 1919.

A côté d'eux et au même titre viennent les locataires considérés comme locataires à petits loyers et qui bénéficient pour leur habitation de la prorogation pour une durée égale à celle de leur mobilisation, s'ils ont été mobilisés pendant plus de deux années.

Ces locataires sont ceux qui bénéficient de la présomption d'indigence instituée par l'article 15 et plutôt que de nous attarder à les énumérer, il nous suffira de renvoyer à la lecture de cet article (1).

(1) Voir article 15, loi du 9 mars 1918.

Ajoutons, pour que notre liste soit complète, que la prorogation accordée par la loi du 4 mai 1920 à certains locataires ayant contracté pendant la guerre ne fait pas cette distinction et que pour eux la prorogation est toujours de deux ans, quelque soit le taux du loyer, et à compter du 23 octobre 1919.

Différents cas

Nous avons supposé ici le cas de locations qui étaient uniquement à usage d'habitation ou à usage professionnel, il n'y avait pas de difficultés, mais supposons une location ayant un caractère mixte. Prenons par exemple le cas du dentiste ou du médecin qui a loué par le même contrat de bail son appartement et son cabinet, celui du commerçant qui habite sa maison de commerce.

La plupart des Commissions et avec elles la Cour de cassation ont décidé avec raison selon nous qu'il y avait un tout dans ces deux locations et que l'usage professionnel devait l'emporter sur le caractère à usage d'habitation. Citons dans ce sens : Cassation 15 avril 1920; 4 novembre 1919 (étude de notaire et habitation), Cas. 7 juin 1920 (1).

Le dernier arrêt est surtout intéressant à noter car il s'agissait dans l'espèce d'un bail unique ne faisant que renouveler deux baux antérieurs séparés s'appliquant l'un à des bureaux et l'autre à l'habitation, les deux locaux étant absolument séparés et indépendants l'un de l'autre. Peut-être dans ce cas la distinction aurait-elle pu être opérée par la Commission.

(1) *Gaz. Pal.*, 7 septembre 1920; *R. L.*, 1920, p. 48, 490.

Signalons encore sur le critérium de la durée une seconde question qui s'est posée. Un locataire en cours de bail installé un commerce ou une industrie dans son appartement, à quelle prorogation a-t-il droit ? Les Commissions doivent-elles tenir compte de l'usage de la chose louée au moment de la déclaration de prorogation ? La plupart des Commissions ont recherché quel devait être dans l'esprit des parties l'usage de la chose louée au jour de la location (1) et c'est d'après cet usage que la prorogation était déterminée. Cette jurisprudence trop sévère a été atténuée à différentes reprises par des décisions qui, pour baser le droit à la prorogation, ont recherché si l'affectation professionnelle avait été donnée avec le consentement expresse ou tacite du propriétaire (voir dans ce sens Cas. 10 nov. 1919) (2). Toutefois l'on n'admet pas que ce soit une simple tolérance du propriétaire ; il faut que son consentement à l'affectation professionnelle soit établi et les décisions doivent à peine de cassation être très motivées sur ce point (3).

Si le bail est muet les Commissions ont le pouvoir de rechercher l'usage auquel la location est destinée et il est intéressant de citer une décision du 22 juin 1920 accordant la prorogation professionnelle à un arbitre rapporteur dont le bail était à usage d'habitation bourgeoise. Le propriétaire n'ignorant pas que le locataire

(1) Cass., 26 avril 1920, *R. L.*, 1920, p. 364.

— 16 mars 1920, *R. L.*, 1920, n° 317.

(2) *R. L.*, 1920, p. 47.

(3) Voir décisions sus-énoncées et Cass. 7 juin 1920, 1^{er} juin 1920, 16 mars 1920, *Gaz. Pal.*, 20 août 1920.

exerçait la profession d'arbitre rapporteur, la Commission décida que la clause l'obligeant à habiter bourgeoisement ne pouvait dans l'espèce le priver du bénéfice de la prorogation professionnelle (1), ce genre de profession étant d'ailleurs parfaitement compatible avec une habitation bourgeoise.

Cette jurisprudence paraît très conforme au vœu de la loi, il appartient de rechercher dans chaque cas quelle a été la commune intention des parties, et de même qu'il serait injuste d'accorder une prorogation de cinq ans à un locataire qui aurait malgré un propriétaire installé un commerce dans les lieux loués, de même il apparaît inique de priver de la prorogation le locataire qui exerçant une profession libérale a accepté dans un bail la clause « habiter bourgeoisement » et a toujours au su et au vu de son propriétaire exercé sa profession.

II. — Point de départ de la Prorogation

Baux écrits.

Le nombre d'années de la prorogation a présenté des difficultés dans l'application, mais le point de départ de celle-ci fut l'objet d'une discussion beaucoup plus importante et bien moins facilement résoluble.

Si l'on s'en tient au mot « proroger » *stricto sensu* on doit considérer que le bail sera à son expiration normale prolongé de deux ou cinq années qui augmenteront d'autant sa durée.

Si l'on prend le texte entier de l'article 56, nous lisons :

(1) Voir, même sens, 1^{re} Comm. de Paris, 16 juin 1920, *R. L.*, 1920, p. 413.

« Les baux et locations verbales seront prorogés à la demande du locataire, à compter du décret fixant la cessation des hostilités ».

De ces mots, *à compter du décret*, une seconde interprétation du texte va naître : la prorogation sera pour tous la même, elle partira du décret de cessation des hostilités et bénéficiera aux locations qui se seraient terminées avant la cessation des hostilités ou après, mais dans un délai inférieur à celui de la prorogation. Pour les partisans de cette thèse, le but de la prorogation est de parer le plus possible à une crise de l'habitation après la guerre ; on évitera ainsi pendant quelques années les expulsions et les dangers sociaux qu'elles pourraient entraîner.

A côté de ces deux théories, une troisième interprétation s'est fait jour dans l'ouvrage de M. Lepargneur (1). La prorogation partira bien du décret de cessation des hostilités ainsi que le texte paraît l'exiger, mais elle s'intercalera alors dans le bail qui, suspendu dans son cours normal pendant la durée de la prorogation, reprendra son effet à la fin de celle-ci pour une durée égale à celle restant à courir lors du décret.

Cette explication très ingénieuse et qui se base sur un amendement de M. Puech du 6 septembre 1918 (2) n'a guère en réalité d'effet pratique, car elle ne fait que donner à la prorogation la durée prévue par les partisans de la première thèse. Qu'un bail expirant le 1^{er} novembre 1920

(1) Lepargneur, *Le droit des locataires à la prorogation*.

(2) Voir Lepargneur, p. 57 et *J. Of.*, 1918, Chambre, annexe, p. 1077.

soit prorogé de deux ans à compter du 1^{er} novembre 1920 et ne se termine que le 1^{er} novembre 1922, ou qu'il soit suspendu le 23 octobre 1919 pour reprendre son cours pendant un an et sept jours le 23 octobre 1921, l'effet pratique est le même. L'explication de M. Lepar-gneur a seulement pour effet de justifier le texte et les mots « *à compter du décret de cessation des hosti-lités* », mais son effet pratique est nul. Ajoutons d'ailleurs que cette justification ne peut non plus être considérée en théorie comme étant la plus conforme à l'esprit du législateur. Si la prorogation doit s'intercaler ainsi pourquoi l'article 58 impose-t-il au locataire de faire sa déclaration trois mois avant la fin du bail, il sera trop tard à cette date pour la demander si le bail se termine en 1923, alors que la prorogation a dû courir normalement à compter de la cessation des hostilités. Ecartons donc cette thèse d'ordre purement théorique et revenons aux deux doctrines en présence. La première plus généreuse permettant au locataire de 1934 de bénéficier d'une prorogation et la seconde la refusant aux baux de longue durée.

Les textes préparatoires ne donnent rien de formel, les partisans de la prorogation générale font valoir avec raison qu'aussi bien M. Puech et M. Ignace que M. Chéron au Sénat ont toujours employé l'expression « tous les baux » sans faire aucune restriction à l'égard des baux de longue durée.

Il leur est objecté, d'autre part, que M. Raynald ayant interpellé M. Chéron sur ce point, celui-ci répondit que

les périodes de prorogation ont toutes un point de départ fixe, le décret de cessation des hostilités (1).

On doit néanmoins considérer que les travaux préparatoires n'ont en rien tranché la question, la Chambre et le Sénat paraissent avoir interprété différemment tous deux le texte qu'ils votaient.

Une telle divergence d'idées dans la préparation a laissé le champ libre aux discussions devant les Commissions arbitrales, qui se sont tout de suite séparées, les unes voyant dans la prorogation la compensation à la perte résultant de la guerre (2) et accordant le bénéfice de la loi à tous les baux, et les autres ne l'accordant qu'aux locations pouvant expirer dans un délai inférieur à celui de la prorogation (3).

Les Commissions arbitrales, en présence des discussions s'élevant sur leurs sentences, attendirent avec impatience la décision de la Cour de cassation qui, le 25 mars 1919, dans l'arrêt Belvalette, cassa une décision de la huitième Commission de Paris déclarant que la prorogation courrait à compter du jour de la cessation des hostilités (4). Les principaux motifs de cette décision ont été vivement critiqués par M. Meunier dans sa *Revue*, et aussi, lorsque l'affaire revint devant la première Commission présidée par lui le 19 mars 1920, la sentence qu'il rendit conforme à la première décida-t-elle à nouveau que la prorogation

(1) *J. Of.*, 4 août 1917, Déb. Sénat, p. 892.

(2) Paris, 17 mai 1919, jurispr. Meunier, 291.

(3) C. Nogent-le-Rotrou, 28 novembre 1918, *Gaz. Pal.*, 31 décembre 1918; *Gaz. Trib.*, 22 décembre 1918, et décisions Belvalette ci-après citées.

(4) Cass., *R. L.*, 1919, p. 224.

devait avoir comme point de départ la cessation des hostilités et qu'elle se confondait ainsi à due concurrence avec la durée du bail (1).

Cette dernière décision, contraire à l'opinion de la Cour de cassation, paraissait avoir trouvé des Commissions prêtes à la suivre, mais un arrêt des Chambres réunies très attendu est venu le 24 novembre 1920 confirmer la première décision de la Cour de cassation accordant la prorogation à tous les baux quelque soit la fin de ceux-ci. Cet arrêt va fixer la jurisprudence d'une façon définitive (2). (Regrettons seulement que lors de l'une des séances de la Chambre où l'on discutait sur cette question, le Garde des Sceaux qui, dès le 8 octobre 1918 (3), avait nettement pris parti pour la prorogation de tous les baux, ait cru devoir ajouter (4) : « *Si l'arrêt ne convient pas à la Chambre, il appartiendra à celle-ci et au Gouvernement d'en apprécier les dispositions* », véritable intervention dans une affaire judiciaire).

Quant à nous, nous estimons que si, à raison de la crise très grave de l'habitation qui a suivi la guerre, nous pouvons admettre les prorogations comme nécessaires, le législateur n'a pu, lors de son vote, entrevoir la situation des baux expirants en 1940 ou 1950. La loi de 1918 était une loi de circonstance, une loi obligatoire pour éviter que de nombreux mobilisés se trouvent sans logis, et cette loi visait uniquement ceux qui pouvaient

(1) Prem. G. Paris, R. L., 1919, p. 129.

(2) Gaz. Pal.

(3) J. Of., 9 octobre 1918 ; Chambre, p. 2609.

(4) J. Of., 5 mars 1919.

dans un court délai se trouver à la porte de leurs locaux, aussi approuvons-nous pleinement la décision du 19 mars 1920 de la première Commission arbitrale de Paris limitant la prorogation aux baux de courte durée. Après avoir mis en lumière les mots « à compter du décret de cessation des hostilités », cette Commission a justifié sa décision par les arguments suivants :

A) *Le délai de déclaration très court accordé aux mobilisés*, qui ne se comprendrait pas (puisque'il serait une infériorité sur les autres locataires) si l'on avait envisagé les baux pouvant se terminer très longtemps après la loi.

Cet argument ne saurait suffire, car nous avons vu comment à notre avis il faut interpréter la mobilisation du locataire pour la déclaration à faire.

B) *La prorogation ne peut avoir pour but de réparer la perte de la guerre* : elle profite à ceux qui n'ont pas été lésés, et même à ceux qui d'après la jurisprudence de la Cour de cassation ont réalisé des bénéfices supplémentaires de guerre (1).

C) *Les débats parlementaires ont justifié qu'il s'agit d'une disposition transitoire*, devant permettre à la loi sur la propriété commerciale d'être votée.

D) *La prorogation n'est que le corollaire des exonérations et réductions*, on n'a pas voulu que dès la cessation des hostilités le propriétaire tentât de récupérer les pertes par une hausse de loyers.

(1) Voir plus loin la question des bénéfices supplémentaires et exceptionnels de guerre.

E) *La prorogation s'applique à tous les baux*, mais pour ceux à longue durée, elle se confond avec la durée même du bail.

Ces arguments nous paraissent bien justifier la décision, et nous ajoutons que lors du vote de la loi personne n'a songé à accorder à ceux qui seraient locataires dans trente ou quarante ans une prorogation pour une perte qu'ils n'auront pas subie, et cela uniquement parce qu'ils auront eu la chance d'être les cessionnaires d'un bail d'avant guerre. Je sais bien que l'on pourra objecter que le locataire originaire en aura bénéficié par la plus value de son droit au bail, mais c'est là une spéculation que n'a pas voulu la loi et si la question s'est posée aussi sérieusement, c'est uniquement à raison de la rareté des locaux libres, de la hausse des loyers, d'ailleurs bien inférieure à la hausse de tous les objets nécessaires à la vie. Sans cette hausse et cette crise, personne n'aurait songé à donner à la loi la portée que veut bien lui accorder la Cour de cassation (1). Nous ne pouvons d'ailleurs croire que les projets actuels concernant la législation des loyers auront chance de succès d'aboutir, si une réforme n'intervient pas relativement à la prorogation des baux de longue durée qui sont une ruine pour le propriétaire.

Si la Cour de cassation a décidé que la prorogation portait de la fin du bail, il ne faut pas oublier toutefois qu'en ce qui concerne les baux expirants avant le

(1) Voir Comm. arb. de Paris, 7^e arr., 18 juin 1920, *Gaz. Pal.* 1920, 2^e p., p. 94.

23 octobre 1919, la prorogation part non de la fin du bail, mais de cette dernière date (1).

Locations verbales.

Nous venons de parler des baux écrits à durée déterminée, mais quel va être le point de départ de la prorogation des locations verbales. A une question posée par M. Antoine, député, à M. le Ministre de la Justice (2), celui-ci se basant sur l'arrêt de Cassation du 25 mars 1919, fixant la fin du bail comme point de départ de la prorogation, répondit qu'à défaut de congé, cette dernière se trouvait indéfiniment reportée.

Le locataire, qui avant la guerre n'avait qu'un droit excessivement réduit, qui pouvait être congédié dans un très bref délai, va pouvoir ainsi se perpétuer dans les lieux pendant dix années, parce que son propriétaire n'usera pas de rigueur à son égard en lui donnant congé aussitôt la loi passée. Non, ce n'est évidemment pas ce que la loi a voulu, et bien que nombreuses décisions de Commissions aient exigé un congé pour que la prorogation prenne cours, nous estimons qu'il n'était dans l'esprit de personne au moment du vote de la loi qu'un congé fût nécessaire pour faire partir la prorogation. Cela est si vrai qu'il n'était nullement question de congé dans la loi du 9 mars 1918, l'article 59 permettait seulement aux locataires de quitter les lieux pendant

(1) Voir arrêt Belvalette, Ch. réunies, cité plus haut, 2^e Comm. Rouen, 17 décembre 1920, Serin c. L....

(2) *J. Of.*, 6 février 1920.

le cours de la prorogation aux conditions déterminées par l'usage. Le délai part donc pour lui, à notre avis, de la cessation des hostilités, et l'on ne s'expliquerait guère cette nécessité d'un congé du locataire pour partir, si le congé du propriétaire avait dû toujours intervenir préalablement à la prorogation.

La loi de janvier 1919 n'est pas en contradiction avec cette opinion. Le congé donné a uniquement pour but de permettre au propriétaire de connaître les intentions de son locataire, en faisant courir le délai de la déclaration.

Admettre une autre thèse serait avantager les propriétaires exigeants à l'encontre des autres, puisque ce serait ceux qui auraient donné congé le plus vite qui auraient le droit d'augmenter plus tôt leurs loyers. Nous pouvons encore ajouter que la récupération de la privation de jouissance pendant la guerre, gros argument des partisans de la thèse de la Cour de cassation, argument retrouvé dans l'arrêt de Cour de cassation de novembre, toutes Chambres réunies, ne peut pas entrer en ligne de compte ; en effet, si l'on peut comprendre que le locataire ayant un bail de plusieurs années expirant pendant la guerre se voit privé de la jouissance qu'il espérait et qui lui permettait de récupérer ses dépenses, il n'en est pas de même du locataire verbal qui ne pouvait compter que sur quelques mois d'occupation ; si la loi lui donne deux ans à compter de la cessation des hostilités, c'est pour lui un avantage inespéré et il serait excessif de lui permettre d'en bénéficier encore en 1925, si son propriétaire généreux ne lui a donné aucun congé jusque là.

Locations régies par la loi du 4 mai 1920.

Pour qu'il n'y ait aucun doute à l'égard de celles-ci, le législateur a indiqué clairement que la prorogation à laquelle ils peuvent prétendre doit leur assurer deux ans à compter de la cessation des hostilités.

Aucune discussion ne pourra donc avoir lieu à leur égard (1).

(1) Voir Wahl, *Rev. trim.*, 1918; *Lois Nouvelles*, Pacton, 1919, 2^e p., p. 61.

CHAPITRE VII

Cessions et Sous-Locations

1. — *Cessions antérieures à la loi de 1918*

Le droit à la prorogation des cessionnaires et sous-locataires a donné lieu à tant de difficultés, qu'il nous a paru nécessaire de leur accorder un chapitre spécial dans cet ouvrage.

Telle que la loi était originairement libellée, il ne nous paraissait pas douteux que tous ceux qui se trouvaient titulaires de locations antérieures au 1^{er} août 1914 pouvaient se réclamer du bénéfice de la prorogation (1). Si en effet ils étaient cessionnaires, leurs cédants leur ayant cédé le bail avec ses charges et ses avantages, ils devaient supporter les unes et bénéficier des autres ; s'ils étaient sous-locataires antérieurs au 1^{er} août 1914, leurs baux répondaient aux conditions de la loi et une difficulté pouvait seulement s'élever à l'occasion des sous-locataires postérieurs d'immeubles dont le bail principal était antérieur à cette date.

Les Commissions arbitrales avaient toutes au début interprété la loi de cette façon et ce fut « une surprise dans le monde du droit », ainsi que le dit fort bien

(1) Voir Wahl, *Rev. trim.*, 1918, n° 563, p. 495.

M. Lepargneur (1), quand intervint le 2 mai 1914 un arrêt de la Cour de cassation (2) décidant qu'un cessionnaire postérieur au 1^{er} août 1914 ne pouvait bénéficier de la prorogation et rejetant le pourvoi formé contre la décision de la Commission de Vienne, « *Attendu, disait* » *l'arrêt, que l'article 56 de la loi du 9 mars 1918 ne* » *bénéficie qu'aux locataires dont les droits à l'en-* » *contre du propriétaire remontent à une date* » *antérieure au 1^{er} août 1914; que le pourvoi objecte* » *vainement que la demoiselle M..., en formant sa* » *demande de prorogation, exerçait un droit créé* » *au profit de Digonet par un bail antérieur à* » *l'ouverture des hostilités, droit que celui-ci lui* » *avait transmis par l'acte de cession et dont elle* » *était dès lors fondée à se prévaloir à l'encontre du* » *bailleur comme l'eut pu faire le cédant lui-même;* » *qu'en effet M. D... n'avait pu transmettre à la* » *demoiselle M... un droit qui ne lui appartenait* » *pas alors à lui-même, la faculté de prorogation* » *n'ayant été instituée au profit des locataires que* » *par une loi ultérieure au 9 mars 1918.* »

Il est à noter que la décision de la Commission arbitrale de Vienne avait rejeté la prorogation par ce motif que le cessionnaire était entré en possession des lieux loués en avril 1916, et avait en conséquence contracté en pleine connaissance de la situation créée par la guerre, et la Cour de cassation paraissait avoir refusé la prorogation

(1) Lepargneur, *Le droit des locataires à la prorogation*, p. 64.

(2) R. L., 1919, p. 386.

non seulement à raison de la non transmissibilité des droits éventuels, mais encore parce que le droit du cessionnaire était postérieur au 1^{er} août 1914. Les bénéficiaires de cessions antérieures à cette date étaient donc en droit d'espérer qu'une telle jurisprudence ne leur serait pas applicable.

Leur espoir ne fut pas de longue durée, le 7 mai 1919 survenait un second arrêt de la Cour de cassation (1) décidant que le cessionnaire n'était pas fondé à invoquer vis-à-vis du propriétaire la disposition de l'article 56 si la cession était antérieure à la loi, fût elle même antérieure au 1^{er} août 1914.

Cet arrêt confirmait ce principe que l'on ne pouvait transmettre par avance des droits non encore nés, mais il était encore plus sévère et moins prévisible que le premier, car si l'on pouvait dire que le bénéficiaire d'une cession de 1916 n'avait pas un droit au bail le 1^{er} août 1914 et n'avait pas été pris en considération par le législateur, il n'en était pas de même du cessionnaire antérieur au 1^{er} août 1914. En effet, du jour de la cession il était bénéficiaire du bail, il en avait les charges, souvent même il avait réglé directement son loyer au propriétaire et celui-ci pouvait lui contester que le bail fut en cours au 1^{er} août 1914. Cette interprétation est à notre avis tout à fait contraire au vœu de la loi et au droit; sans examiner, en effet, si l'on peut céder des droits éventuels non déterminés, il est un point acquis, c'est que le 1^{er} août 1914, le cessionnaire était le bénéficiaire du bail; peu importe

(1) *R. L.*, 1919, p. 383.

donc qu'il le tienne directement du propriétaire ou indirectement par l'intermédiaire du locataire ; si le propriétaire n'a pas interdit de céder le bail, le locataire est autorisé à le céder avec tous ses accessoires et l'acquéreur de ce droit est responsable vis-à-vis du propriétaire des obligations de son cédant. La cession de bail dit M. Planiol (1) est « *la vente ou la donation du droit au bail avec la condition d'en supporter les charges.* » Celui qui achète une maison l'achète avec tous ses avantages, toutes ses servitudes, celui qui achète une créance bénéficie des privilèges ou des hypothèques qui la garantissent, il en est le propriétaire à la date de son achat, de même le cessionnaire d'un bail a celui-ci dans son patrimoine du jour de la cession ; on ne comprend donc pas comment la Cour de cassation a pu le priver de la prorogation alors qu'il est établi indiscutablement que le 1^{er} août 1914 il tenait le bail. Ajoutons d'ailleurs qu'aux arguments de droit viennent s'ajouter les raisons qui ont guidé le législateur. Qu'il ait voulu éviter des expulsions trop rigoureuses à la fin de la guerre ou compenser, comme l'a dit à différentes reprises la Cour de cassation, les pertes éprouvées par le locataire pendant la guerre et lui permettre de récupérer ce dont il a été ainsi privé, il a pensé à tous ceux qui occupaient en vertu d'un bail une maison d'habitation ou un établissement commercial ou industriel sans s'occuper de qui ils tenaient leurs droits. Celui qui a, en effet, acheté fort cher le 1^{er} juillet 1914, un fonds de commerce, comptant sur les cinq années de bail res-

(1) Planiol, *Traité droit civil*, t. II, n° 1748.

tant à courir et qui a été mobilisé pendant toute la guerre, va tout perdre. Tant pis pour lui ! Pourquoi a-t-il pris un bail en cours au lieu de demander un local directement à un propriétaire. Pour lui, plus de compensation, plus de réparation si chère à la Cour suprême, lorsqu'il s'agit d'accorder une prorogation aux baux de longue durée ! Pour lui tout est perdu !

Une telle interprétation, critiquée d'ailleurs par la majorité des commentateurs des arrêts, ne peut se concevoir lorsqu'il s'agit d'une cession antérieure au 1^{er} août 1914. Pour éviter de se mettre trop en contradiction avec la Cour suprême, certaines Commissions, considérant comme nous une telle interprétation inique, ont cherché à justifier leurs sentences en déclarant que le propriétaire ayant reçu les loyers avant le 1^{er} août 1914 avait accepté ainsi le cessionnaire qui était devenu de ce fait leur locataire (1). Nous ne pouvons que féliciter celles-ci de ne pas avoir suivi la Cour de cassation jusqu'au bout, mais nous persistons à penser qu'il n'était pas besoin que le propriétaire ait accepté le cessionnaire pour que celui-ci soit titulaire du bail, si aucune clause contraire ne figure à la convention.

En effet, si l'action directe du bailleur contre le cessionnaire actuellement admise par la jurisprudence (2) a

(1) C'est en ce sens que, le 29 septembre 1919, la 1^{re} Commission arbitrale de Rouen, présidée par M. le conseiller Mauriac, jugeait une demande de prorogation que contestait M^e Gazan, avocat à la Cour de Rouen, en se basant sur la cession. Evitant de statuer sur ce que la cession était antérieure au 1^{er} août 1914, la Commission ne se mettait pas en conflit avec la Cour de cassation et échappait habilement à sa censure.

(2) Cass., 8 novembre 1882, *D. P.*, 1, 305, 13 janvier 1892 ; *D. P.*, 1, 509.

fait longtemps l'objet de discussions (1), il est hors de doute que le cessionnaire avait une obligation directe pour contraindre le bailleur à l'exécution des obligations du bail primitif (2). Le cédant a transmis ses droits au cessionnaire, qui devient donc de ce fait le locataire du propriétaire et se trouve ainsi obligé vis-à-vis de lui, qu'il veuille ou non le méconnaître, au paiement de ses loyers.

La thèse de la Cour de cassation est donc à notre avis insoutenable; tant en droit qu'en fait, et il est d'ailleurs amusant de signaler qu'après avoir refusé la prorogation au cessionnaire elle s'est trouvée dans l'obligation de la refuser également aux cédants; ceux-ci n'étant plus locataires (3), de ce fait personne n'a plus droit à la prorogation.

Nous venons de nous étendre un peu sur les cessions antérieures au 1^{er} août et nous avons essayé de justifier par elles le droit à la prorogation, doit-il en être de même pour les cessions postérieures?

Pour ces dernières, nous l'avons vu, l'arrêt du 2 mai 1919 prend en considération la connaissance par le cessionnaire de la situation résultant de la guerre et l'impossibilité de transmettre un droit simplement éventuel.

Lorsque nous avons traité des cessions antérieures au 1^{er} août 1914, nous avons fait naître le droit en la personne de celui qui était titulaire au 1^{er} août 1914, il ne nous a donc pas été besoin d'examiner si l'on pouvait

(1) Voir Planiol, t. II, n° 1754 et note; Guillouard, *T. du louage*, n° 340.

(2) Guillouard, *T. du louage*, n° 337.

(3) Cass., 21 juin 1919, *Gaz. Trib.*, 18 octobre 1919; *R. L.*, octobre 1919; Cass., 28 mai 1919; *Gaz. Pal.*, 1919, 1, 830.

céder par avance un droit éventuel qui n'était prévu par aucune des parties.

Ici il n'en est pas de même et ceux qui veulent accorder le droit à la prorogation à cette catégorie de cessionnaires doivent établir juridiquement la possibilité d'une telle transmissibilité.

Reprenant la définition de M. Planiol dans son cours (1) : « La cession de bail est un transport de créance », les adversaires de la théorie de la Cour de cassation ramènent le tout aux règles du transport.

En cédant une créance, on la passe avec tous ses accessoires nés et à naître. Cette question n'a jamais fait aucun doute, tous les accessoires suivent la créance, le cessionnaire est en droit d'exercer tous les droits du cédant à ses lieu et place, comme s'il était le créancier originaire lui-même.

Supposons qu'une créance simplement chirographaire cédée vienne par la suite à bénéficier d'une loi nouvelle accordant un privilège à la catégorie des créances dont elle fait partie, il ne paraîtra pas douteux que le cessionnaire ait le droit d'en bénéficier comme l'aurait fait le premier originaire. Il est en outre admis que des droits éventuels et conditionnels peuvent être cédés (2), pour quoi le cessionnaire ne profiterait-il pas dans de telles conditions de ce bénéfice éventuel de la prorogation ?

Celui à qui l'on cède un droit conditionnel reçoit un droit éventuel qui ne se réalisera peut-être pas, il n'était

(1) Planiol, t. II, n° 1741 et n° 1608.

(2) Aubry et Rau, 4^e édition, n° 359 ; Guillouard, *De la vente*, t. II, n° 742 et t. I, n° 166 et 167.

donc pas nécessaire que le droit à la prorogation soit né pour que le cessionnaire put le recueillir dans son actif.

Ces arguments paraissent convaincants et nous devrions donc, comme pour les cessions antérieures au 1^{er} août 1914, prendre parti contre la Cour de cassation. Cependant, nous hésitons à prendre une telle décision. Non seulement, en effet, comme le dit fort bien M. Lepar-gneur dans son ouvrage déjà cité, « la réponse (des partisans de la transmissibilité des droits éventuels) n'est pas convaincante, car dans tous les cas visés par les auteurs, il est question de droits spécifiés au moment du contrat », ce qui n'est pas le cas, mais il nous paraît contraire à l'esprit de la loi de faire bénéficier cette catégorie de cessionnaires de la prorogation.

Il a été dit plus haut que le droit naissait en la personne de celui qui était titulaire au 1^{er} août 1914, c'est en effet celui-là qui a eu le droit de compter sur les années du bail et qui a été troublé par la guerre. C'est à lui que doit aller le bénéfice de la loi. Si, au moment de la loi, il n'est plus le titulaire du droit au bail par suite de cession, il ne peut pas en bénéficier davantage que le locataire qui a résilié un bail et n'occupe plus les lieux. Quant au cessionnaire, il a traité fort bien comme l'a dit la Commission arbitrale de Vienne en connaissance de cause, il a donc pu discuter les chances et les aléas du contrat qu'il faisait (1). Lui

(1) Voir, en sens contraire, Wahl, R. T., 1918, p. 498.

« C'est le cessionnaire qui se trouve surtout lésé par la guerre ». Non, le cédant a cédé à cause de la guerre et a perdu les avantages qu'il aurait pu tirer d'une cession ordinaire. Le cessionnaire a profité de la situation et traité en conséquence.

accorder le bénéfice de la prorogation serait presque un enrichissement sans cause au détriment du cédant, qui n'aurait certainement pas cédé aux mêmes conditions, s'il avait eu ou même prévu la prorogation du bail.

Avant la loi du 9 mars 1918, le titulaire d'un bail antérieur au 1^{er} août 1914 n'avait aucun droit. Cette loi lui accorde ce droit, mais à la condition qu'il soit encore locataire. C'est un droit qui était attaché à sa personne comme locataire. Puisqu'il ne remplit plus cette condition le droit à la prorogation ne peut plus exister pour lui, quant au cessionnaire, peut-il se plaindre d'être lésé en quoi que ce soit ? Non, il jouira de son bail tel qu'il lui a été transmis : le droit à la prorogation n'existait pas et s'il est admis qu'une créance cédée est transmise avec tous ses avantages, MM. Aubry et Rau ajoutent « qu'elle ne passe également que telle qu'elle existait au moment du transport » (1).

En résumé, ces cessions antérieures à la loi du 9 mars 1918 nous apparaissent donc devoir suivre deux routes, selon que la cession a eu lieu avant ou après le 1^{er} août 1914 ; les premières doivent en bénéficier parce que leurs titulaires étaient locataires au 1^{er} août, les autres non, parce que ce droit attaché à la personne du locataire au 1^{er} août n'a jamais pu être recueilli par lui pour suite de la cession de ses droits avant le vote de la loi.

(1) Aubry et Ran, 4^e édit., n° 359 bis, p. 439.

§ II. — *Sous-locations antérieures
à la loi de 1919.*

Si la loi du 23 octobre 1919 n'était pas intervenue, nous dirions que ce que nous avons dit des cessions de baux doit leur être appliqué, autant il nous paraît juste de faire bénéficier les sous-locataires antérieurs au 1^{er} août 1914, autant il paraît difficile d'accorder ce droit aux sous-locataires postérieurs.

Disons seulement qu'il a été jugé que l'occupation par les sous-locataires n'a pas empêché le locataire principal de bénéficier de la prorogation, même si celle-ci pouvait lui rapporter des bénéfices importants. (Cassation, 19 mai 1919. (1))

§ III. — *Cessions de baux postérieurs
à la loi du 9 mars 1918.*

La Cour de cassation ayant agité le droit à la prorogation des cessions antérieures à la loi, parce que les cédants n'avaient pu transmettre des droits non encore acquis, a admis de ce fait même qu'il n'en aurait pas été ainsi si la cession avait eu lieu postérieurement à la loi.

En effet, du jour de la promulgation de la loi, le locataire en remplissant les conditions a été saisi d'un droit que rien dans la loi ne lui interdit de céder.

La Cour de cassation a donc décidé, restant fidèle à sa théorie, que les cessions postérieures au 9 mars 1918 étaient en droit de profiter de la loi. Il n'est pas besoin, ainsi que le déclare M. Meunier, dans un article sur la

(1) *R. L.*, 1919, p. 459 ; voir aussi *Cass.*, 28 mai 1919, 26 juin 1919 ; *R. L.*, octobre 1919.

prorogation (1), que la notification soit faite préalablement, le droit à la prorogation existe indépendamment de la notification qui n'est qu'une formalité nécessaire pour avertir le propriétaire que l'on entend exercer ce droit.

Dira-t-on, comme l'ont fait certains commentateurs, que l'on va accorder ainsi la prorogation à des personnes qui ont traité connaissant la situation née de la guerre et qui, par suite de sa fin plus rapide qu'elle n'était espérée, auront très peu souffert de ses troubles ? non, car le cédant a vu son bail prendre par la prorogation une plus-value dont il a certainement tiré avantage (2).

§ IV. — *Loi du 23 octobre 1919.*

Cession. — La persistance de la Cour de cassation à refuser la prorogation aux cessionnaires antérieurs à la loi du 9 mars 1918 souleva de telles protestations dans le public, qu'une proposition de loi fut déposée par M. Ancel, député, le 18 juin 1919, libellée comme suit : « La prorogation accordée par les dispositions qui précèdent (alinéa ajouté à l'article 56) s'applique aux cessionnaires du droit au bail quelque soit la date de la cession (3) ».

Ce texte vint en discussion au moment où l'on discutait la proposition de M. Levasseur relative aux locations renouvelées, et avec une légère modification

(1) *R. L.*, juin 1919, p. 337 et suiv.

(2) Voir, en ce sens, *Cass.*, 22 juillet 1919, *Gaz. Pal.*, 10 novembre 1919 ; *Cass.*, 8 juin 1920, *Gaz. Pal.*, 28 septembre 1920 ; note sous-commission Poitiers, 16 février 1920, *Gaz. Pal.*, 1920, p. 247.

(3) *J. Of.*, 29 décembre 1918, doc. Ch., ann., p. 1869.

assimilant les sous-locataires aux cessionnaires, la loi votée par la Chambre fut présentée au Sénat sous la forme suivante :

Article 4. — « Les cessionnaires et sous-locataires du bail ont droit à la prorogation instituée par l'article 56 de la loi du 9 mars 1918 et par la présente loi sous les mêmes conditions que le locataire (1) ».

Une discussion s'engagea aussitôt, d'une part entre les Sénateurs partisans de n'accorder aucune prorogation aux cessionnaires et sous-locataires, les uns parce qu'elle faciliterait une spéculation mercantile pour le locataire originaire (M. de la Ville Moysan), les autres (M. Leblond), parce que le démobilisé pouvait lui-même se trouver lésé par la prorogation qui l'empêcherait de jouir de son bail, et d'autre part, les Sénateurs partisans de la prorogation qui seule permettait à de nombreuses veuves de céder leur fonds de commerce.

Le rapporteur paraissait avoir justifié l'utilité de la loi et son vote, quand M. Guillier demande la parole pour proposer un amendement de nature à éviter que, au lendemain de la loi du 23 octobre 1919, un locataire ne trouve, au détriment du propriétaire, un bénéfice en cédant à un tiers sa maison d'habitation. Réservant la question commerciale que réglerait la loi sur la propriété commerciale, il proposait de restreindre la prorogation des baux d'habitation aux cessions et sous-locations antérieures à la loi. De cette façon il évitait que par l'effet de cette prorogation le locataire ne puisse à l'avenir spéculer au détriment du propriétaire.

(1) *J. Of.*, 5 septembre 1919, Sénat, séance 4 septembre, p. 1333 et suiv.

L'amendement fut adopté et l'article se trouva finalement ainsi libellé :

« Les cessionnaires et sous-locataires de bail ont droit à la prorogation instituée par l'article 56 de la loi du 9 mars 1918 et par la présente loi dans les mêmes conditions que le locataire, pourvu que la cession du sous-locataire soit antérieure à la promulgation de la présente loi, s'il s'agit de locaux à usage d'habitation. »

Certes, lorsque ce texte fut promulgué on ne prévoyait pas les discussions qu'il allait soulever et comment la Cour de cassation allait pouvoir persister dans sa jurisprudence, refusant la prorogation aux cessionnaires de baux commerciaux. Il en fut pourtant ainsi, et lorsque le 3 janvier 1920 (1) elle fut saisie d'un pourvoi contre une décision de la Commission arbitrale de Trévoux accordant la prorogation à un cessionnaire commercial, elle cassa la sentence.

« Attendu, il est vrai, qu'aux termes de l'article 4 de » la loi du 23 octobre 1919, les cessionnaires du bail et » les sous-locataires ont droit à la prorogation instituée » par l'article 56 de la loi du 9 mars 1918 dans les mêmes » conditions que le locataire pourvu que la cession ou » la sous-location soit antérieure à la promulgation de » la présente loi, mais qu'il n'en est ainsi que *s'il s'agit* » *de locaux à usage d'habitation* ;

» Attendu que cette dernière formule volontairement » restrictive admise dans l'intention expressément déclarée » de réserver la question pour les locations à usage com-

(1) Cass., 5 janvier 1920, *Gaz. Pal.*, 1920, p. 37.

» mercial ou industriel jusqu'au vote de la loi sur la
» propriété commerciale, à pour résultat nécessaire
» d'exclure du bénéfice de la disposition pré-rappelée les
» cessions de baux et les sous-locations relatives à ces
» sortes de baux. »

Tout l'arrêt de Cassation se trouve en quelque sorte basé sur la virgule existant dans le texte entre les deux membres de phrase « pouvu que la cession ou sous-location soit antérieure à la promulgation de la présente loi » et « la condition » s'il s'agit de locaux d'habitation. M. Meunier avait prévu le danger de cette virgule dans un article paru dans la *Revue des Loyers* d'octobre 1919 (1). Sans cette ponctuation le texte était clair et la condition d'antériorité ne s'appliquant qu'aux locaux à usage d'habitation aucune difficulté n'aurait pu s'élever sur le texte.

La Cour de cassation persista d'ailleurs dans sa théorie en cassant également le 2 mars 1920 une décision de la Commission de Carcassonne accordant la prorogation à un sous-locataire commercial (2).

Bien que certains commentateurs aient voulu voir dans les décisions de la Cour de cassation une interprétation exacte de l'idée du législateur, bien que M. le Ministre de la Justice ait le 3 février 1920 (3) déclaré que la Cour de cassation n'était pas en contradiction avec la loi, nous estimons qu'il n'a jamais été dans l'esprit de M. Gauthier ni des autres Sénateurs de limiter le bénéfice de la pro-

(1) *R. L.*, octobre 1919, p. 564 et suiv.

(2) *Gaz. Pal.*, 1920, p. 415.

(3) *J. Of.*, 3 février 1920. *Rép. parl.*, n° 525, question de Digux.

rogation aux cessions de locaux à usage d'habitation, nous n'en voulons pour preuve que les quelques extraits ci-après de la discussion au Sénat.

A la protestation de MM. Le Blond et de la Ville Moysan contre le danger des spéculations illicites M. le Rapporteur répondit : « L'honorable M. Puech a » songé à la foule des commerçants honnêtes, notamment des mobilisés, des veuves de mobilisés qui se » seraient trouvés dans l'impossibilité de céder leurs fonds » de commerce, si l'article 4 n'était pas intervenu (1)...

» J'en ai assez dit pour justifier le vote de l'article 4 » et je demande au Sénat de l'adopter. (Très bien ! très » bien !) » M. Guillier, après un amendement et après avoir déclaré que les spéculations sur les baux commerciaux seraient réglés par la loi sur la propriété commerciale, ajoute : « Vous voyez, Messieurs, que tout en » limitant les effets de cette disposition aux baux conclus » antérieurement à la présente loi, je réserve la question » des baux commerciaux, puisque mon texte ne vise que » les baux à usage d'habitation. »

Or, il ne faut pas perdre de vue que ce texte n'entend pas supprimer la prorogation proposée par l'article 4, mais uniquement limiter par une condition sa portée à l'égard des baux d'habitation ; c'est cette condition qui ne régit que les locaux à usage d'habitation.

Plus loin, lors de la même discussion, nous trouvons encore une justification plus nette que personne n'enten-

(1) *J. Of.*, Déb. parl., Sénat, séance du 4 septembre 1919, p. 1334.

dait contester le droit à la prorogation des cessionnaires commerciaux, quelle que soit la date de la cession, car M. de la Ville-Moysan, opposé comme nous l'avons vu à cette prorogation, ajoute : « L'honorable M. Guillier » réserve la question des baux commerciaux pour une loi » à venir. Mais quand viendra-t-elle ?... Il arrivera que » le projet restera quelques années sur le chantier et » pendant ce temps toutes les combinaisons malhonnêtes » que j'ai indiquées tout à l'heure pourront se produire ; » il y aura des gens qui useront de cet article pour faire » des bénéfices illicites. »

Où trouver mieux que dans cette dernière phrase la justification que le texte s'applique aussi bien aux baux commerciaux qu'aux baux d'habitation et que c'est seulement pour ceux-ci qu'une limitation pour la date a été fixée ! Plus sévèrement traités par le législateur, les baux à usage d'habitation ont été les seuls à profiter de la loi, l'on est arrivé ainsi au but opposé à celui qui était poursuivi.

Le texte ainsi voté a accordé le droit à la prorogation aux cessionnaires de baux à usage d'habitation même si la cession ou sous-location a eu lieu depuis le 1^{er} août 1914 ; elle a restreint cependant singulièrement ce droit en ne l'accordant que si la cession a eu lieu antérieurement à la promulgation de la loi.

Cette restriction met à néant la théorie que nous émettions précédemment, à savoir que le locataire saisi par la loi du 9 mars 1918 pourra transmettre ce droit ; ce sera vrai si la cession a eu lieu antérieurement au 23 octobre 1919 ; mais, postérieurement à cette date, le cession-

naire n'aura aucun droit à la prorogation de son cédant (1).

Sous-Locataires.

Nous n'aurions pas besoin de nous étendre à l'égard des sous-locataires puisque leur droit est assimilé par la loi à celui des cessionnaires, mais néanmoins il se pose pour eux une question spéciale qui a moins d'utilité pratique pour le cédant. Quel est exactement le droit des sous-locataires d'après la loi ? Est-ce un droit spécial qui leur est accordé directement contre le propriétaire ou au contraire, le contrat principal de location subsistant, sont-ils encore limités par ce contrat principal ?

Il nous a paru, lors de la promulgation de la loi, que l'on avait voulu traiter les cessionnaires et les sous-locataires comme des locataires ordinaires et leur accorder les avantages qu'ils auraient eu s'ils avaient été des locataires directs. On pouvait tirer cette conclusion des textes mêmes de l'article : « Les cessionnaires et sous-locataires... ont droit à la prorogation dans les mêmes conditions que les locataires ». C'était à notre avis les assimiler aux locataires et en conséquence les considérer comme tels, leur accorder les mêmes droits et leur imposer les mêmes charges que la qualité de locataires directs leur donnerait.

Cette interprétation ne tarda pas à être écartée. Le

(1) La 2^e Commission arbitrale de Ronen, présidée par M. le conseiller Mourral, a fait une juste application de ce principe, dans une décision du 10 décembre 1920, en validant une cession de prorogation faite en septembre 1919, la prorogation étant déjà commencée.

texte « dans les mêmes conditions que les locataires », au lieu de faire d'eux des locataires directs du propriétaire avec leur contrat spécial, permet aux commissions de les subordonner aux droits des locataires principaux. Si le locataire n'a pas droit à la prorogation, le sous-locataire n'y aura aucun droit, si le locataire n'a qu'une prorogation limitée, le sous-locataire verra la sienne réduite d'autant ; si le locataire principal n'est plus dans le délai pour faire la prorogation, le sous-locataire se trouvera également déchu.

Nous nous trouvons là, à notre avis, en présence d'une théorie très juridique sur les effets de la location et de la sous-location. Il est de principe en effet que chaque fois que le bail principal se trouve résilié, le sous-locataire perd de ce fait tout droit à une location qui n'était qu'une filiale du bail principal. Or, le législateur de 1919 a-t-il voulu consacrer cette thèse ou n'a-t-il pas voulu au contraire en traitant des sous-locataires et des cessionnaires leur accorder quelque chose de plus que les ressources du droit commun. Il nous semble que cette dernière explication serait, si elle est moins juridique, plus conforme à l'esprit dont la loi s'est inspiré. Adopter la première théorie amènerait en effet à rendre presque inutile les effets de la loi du 23 octobre 1919 dans de nombreux cas.

Prenons en effet le cas d'un sous-locataire d'avant guerre qui, mobilisé pendant toutes les hostilités, fait sa déclaration de prorogation en décembre 1919, c'est-à-dire comme la loi le lui permet dans les trois mois qui suivent la cessation des hostilités.

A peine a-t-il fait sa déclaration qu'il voit un matin l'huissier se présenter chez lui, porteur de la grosse d'une ordonnance de référé prononçant l'expulsion du locataire principal et de tous occupants de son chef. Pendant la guerre, en effet, et sans que le sous-locataire aux armées ait été prévenu, le propriétaire a donné congé au locataire principal, qui ne touchant aucune sous-location l'a simplement accepté et a omis d'en aviser son sous-locataire. Quelle va en conséquence être la valeur de sa déclaration de prorogation ? si on lui donne un droit direct, aucun doute n'existe : resté dans les lieux, il va être encore dans les délais pour notifier sa déclaration ; si au contraire le droit strict s'impose, aux droits de son principal locataire notre client ne pourra faire sa notification que si le principal locataire y a droit. Or, celui-ci ayant résilié le bail occupe sans droit le local ; non mobilisé et son bail ayant pris fin avant le 9 mars 1918, il aurait du faire sa notification dans les six mois de la loi, et se trouve déchu ; de ce fait, le sous-locataire qui n'a de droit à la prorogation qu'aux mêmes conditions que le locataire se voit priver du bénéfice de la loi de 1918.

C'est malheureusement cette dernière interprétation qui a été donné au texte par l'arrêt de Cassation (1) du 22 juin 1920 sur une décision de la deuxième Commission de Rouen, présidée par M. le conseiller Vesly, intervenue dans une affaire Dubégnys, doit paraître bien que très juridique une négation absolue du droit du sous-

(1) *R. L.*, 1920, p. 630, « qu'il est constaté que le bail du locataire principal avait été résilié ; qu'en conséquence, le sous-locataire ne pouvait prétendre à une prorogation que n'aurait pu obtenir le locataire principal. »

locataire. Comment saura-t-il la plupart du temps le délai dans lequel il devra agir, il ne connaît pas souvent le bail de son principal locataire et il suffira que celui-ci résilie son contrat ou renonce à la prorogation pour que ses droits soient absolument mis à néant et ce peut être par l'effet d'une collusion frauduleuse entre propriétaire et locataire.

De même si le sous-locataire a droit à une prorogation comme mobilisé, il ne pourra en jouir si le locataire principal ne l'a pas été.

C'est un abus qui ne devrait pas exister alors surtout qu'à différentes reprises la Cour de cassation a déclaré qu'il fallait examiner les rapports du preneur et du sous-locataire. Il aurait suffi de dire que, prenant en considération le contrat de sous-location, les effets de la prorogation seraient opposables de plein droit au propriétaire, ou que le droit du sous-locataire s'exercerait directement vis-à-vis de celui-ci, pour que cette difficulté qui a tourné au détriment des sous-locataires ne naisse pas.

§ V. — *Autres conditions de la prorogation des cessionnaires et des sous-locataires.*

1° Le locataire principal devait avoir le droit de céder ou de sous-louer son bail. Cette condition n'a pas besoin de s'expliquer. Si en effet le locataire principal contrevient à son bail, il est évident que le bénéficiaire d'une fraude, bénéficiaire dont le droit n'existe pas ne peut prétendre à former aucune prorogation (1). Il est en effet

(1) Cass., 10 et 19 mai 1920; *Gaz. Pal.*, 17 septembre 1920 et août 1920.

considéré comme occupant sans droit et nous avons dit plus haut qu'un contrat de bail était nécessaire à la base de la prorogation.

2° A quelle date le contrat principal de location doit-il avoir été passé ?

Si nous nous reportons au texte même de l'article 7 de la loi du 23 octobre 1919, nous voyons que les cessionnaires et sous-locataires ont droit à la prorogation instituée par la loi du 9 mars 1918 et par la présente loi. Ce texte indique que les cessionnaires et sous-locataires dépendent encore à cet effet du bail principal et que seuls les sous-locataires et cessionnaires antérieurs au 23 octobre 1919, qui auraient la chance d'être sous le couvert d'un bail antérieur à la guerre ou renouvelé, pourront en profiter.

Si le bail est en effet un nouveau bail de guerre le locataire principal était sans droit à la prorogation, il ne peut en être question pour eux.

Une question peut cependant se poser à l'égard des sous-locataires dont les baux principaux ont été renouvelés. Pour bien nous faire comprendre, prenons par exemple le cas d'un sous-locataire verbal, ayant traité avec un locataire principal dont le bail serait expiré et aurait été renouvelé pendant la guerre. Etant donné le texte de la loi, il nous semble qu'il ne peut en être exclu puisque ce législateur fait allusion à la prorogation instituée par la loi elle-même (celle du 23 octobre 1919) relative à la prorogation des baux renouvelés, mais nous rencontrons dans la discussion au Sénat ces quelques lignes extraites du rapport de M. Chéron qui ont pu laisser jour à la discussion :

« Je n'ai plus qu'une observation à faire... Il est évident
» que quand nous parlons ici de cessions ou de sous-
» locations, nous visons uniquement celles qui sont faites
» sous l'empire de l'art. 56 de la loi du 9 mars 1918, tel
» qu'il se comportait avant la présente loi, c'est-à-dire qui
» s'appliquent à des baux en cours du 1^{er} août 1914 et non
» pas à des baux renouvelés. Il ne s'agit pas des dispo-
» sitions de la prorogation de loi d'aujourd'hui puisque le
» renouvellement doit avoir lieu d'entre les mêmes par-
» ties contractantes. »

A notre avis, quelque soit l'autorité du rapporteur, rien autre part dans les discussions de la loi ne permet de dire que tel a été l'esprit du législateur. A la Chambre aucune observation ne s'est faite sur ce point et le texte est trop net pour que l'on puisse le discuter. On ne comprendrait pas d'ailleurs pourquoi un sous-locataire antérieur au 1^{er} août 1914, dont le locataire principal aurait renouvelé son bail en cours de guerre et serait en droit de bénéficier de la prorogation, ne pourrait pas en profiter. A notre avis il faut faire une distinction entre les cessions et les sous-locations. Le rapporteur n'a visé dans son explication que les cessions et non les sous-locations. Pour les premières, en effet, ce n'est peut être plus contre les mêmes parties que les baux ont été renouvelés et il se peut qu'il n'y ait pas prorogation ; pour les sous-locations, au contraire, les baux ont bien pu être renouvelés entre les mêmes parties, locataire principal et propriétaire et le refus de la prorogation à cette

(1) *J. Of.*, 5-septembre 1919, p. 1334.

catégorie de sous-locataires ne s'expliquerait pas. Ce serait les désavantager et permettre une spéculation du principal locataire à leur détriment.

Loi du 4 mai 1920.

Cette loi réservant le bénéfice de la prorogation à la personne du preneur (art. 3) exclut formellement le cessionnaire et le sous-locataire de ce droit. Il ne peut donc y avoir aucune espèce de discussion à cet égard sur ce point.

Voici donc terminée l'étude de cette question de la cession et de la sous-location, du moins sous l'empire de la législation et de la jurisprudence actuelle. Dépêchons-nous d'ajouter que la théorie de la Cour de cassation sur les cessions a motivé le dépôt d'une proposition de loi accordant cette fois expressément la prorogation aux cessionnaires commerciaux.

CHAPITRE VIII

Perte du droit à la prorogation.

En dehors de la déchéance que nous avons vue plus haut se produire par suite de l'échéance du délai de déclaration, le locataire peut encore perdre le bénéfice de la prorogation dans divers cas prévus par la loi même :

- 1° Modification de la destination de la chose louée ;
- 2° Réalisation de bénéfices exceptionnels de guerre, et
- 3° Reprise par le propriétaire de son logement.

1. — *Modification de la destination.*

Les baux et locations verbales seront prorogés aux conditions fixées au bail, nous dit l'article 56 ; voici donc un premier élément qui permettrait à lui seul aux Commissions de refuser la prorogation en cas de changement à la destination fixée par le bail, si le dernier alinéa de l'article 56 ne prévoyait expressément que, dans le silence du bail, la Commission arbitrale aurait compétence pour juger si le bailleur peut se prévaloir du fait d'une modification survenue dans la nature du commerce ou de l'industrie, pour se refuser à proroger le bail. Le législateur a voulu à juste titre que le locataire ne puisse bénéficier d'une prorogation en modifiant contre le gré de son propriétaire la destination de la chose qui était louée.

Une question se pose cependant, le texte dit : « dans le silence du bail. » Quel est le sens exact de ces mots ? Bien qu'aucune jurisprudence ne paraisse s'être faite sur la question, il nous semble que, en rapprochant le premier alinéa de l'article 56 du dernier alinéa, le législateur ait voulu mettre en opposition le cas dans lequel le bail stipulerait nettement une interdiction de changer le commerce, et celui où le bail serait muet ou peu précis sur la destination de la chose. Dans le premier cas, en effet, la prorogation ne pouvant avoir lieu qu'aux conditions du bail, s'il y a contravention aux termes de celui-ci, il n'y a pas de prorogation possible et la Commission doit rejeter la déclaration.

Dans le second cas, au contraire, la Commission a plein pouvoir d'appréciation et selon les cas, elle va pouvoir admettre ou rejeter la demande de prorogation.

C'est ce cas que l'on a rencontré le plus souvent dans la pratique, nombreux propriétaires se prévalant d'une destination plus ou moins bien donnée pour contester le droit de leur locataire.

Il n'est d'ailleurs pas nécessaire que ce soit un changement complet de destination et la Cour de cassation, dans un arrêt du 4 novembre 1919, a rejeté le pourvoi formé contre une décision de Figeac, du 9 juillet 1919, refusant la prorogation à un forgeron qui avait installé dans son atelier un moteur à pétrole et une scierie à meule incommodant les autres locataires.

La jurisprudence n'a pas cherché à tirer argument des mots : « modification survenue dans le commerce ou l'industrie », pour réduire le bénéfice de l'exception aux locaux commerciaux.

De nombreuses décisions ont à juste titre décidé que le locataire qui transformait une maison d'habitation en maison meublée n'avait aucun droit à la prorogation.

Il y a évidemment là un changement de destination suffisamment important pour que le propriétaire puisse s'en prévaloir (1). Cette modification pouvant lui permettre de demander la résiliation de la location, il doit en être de même de la prorogation.

II. — *Bénéfices exceptionnels de guerre.*

La loi du 9 mars 1918 a prévu une seconde déchéance du droit à la prorogation ; faite dans l'esprit de remédier pour partie aux troubles résultant de la guerre, elle a dans un article 57 donné aux Commissions le pouvoir de refuser le bénéfice de l'article 56 aux locataires ayant réalisé des bénéfices exceptionnels de guerre.

Il paraît à bon droit inique que les commerçants et industriels pour lesquels la guerre avait été une source de profit se voient accorder les mêmes droits que les victimes de la guerre (2).

Une première restriction ressort à première lecture de l'article 57, les bénéfices doivent être les bénéfices prévus par la loi du 1^{er} juillet 1916 sur les bénéfices de guerre. Il

(1) Voir dans ce sens notamment Cass., 6 juillet 1920, François C. T.

(2) Voir Rapport Chéron au Sénat, séance 28 juillet 1916, *J. Of.* : « Nous avons pensé qu'il y avait des distinctions à faire; s'agissant d'un commerçant qui a dû fermer son magasin, qui n'a pu continuer normalement ses affaires, il était légitime qu'on lui permit de refaire sa situation en prorogeant la durée de son bail. Mais si, au contraire, un locataire a réalisé des bénéfices de guerre, il n'y a pas de raison de proroger son contrat ».

ne suffira donc pas que la guerre n'ait en rien gêné la marche des affaires du locataire, il ne suffira pas qu'il ait gagné de l'argent comme en temps ordinaire, il faudra qu'il soit imposé aux bénéfices de guerre (Cassation, 19 mars 1919 (1)).

A l'occasion de cet impôt pour bénéfices de guerre, la plupart des Commissions arbitrales devant lesquelles il était justifié que le locataire payait un impôt pour bénéfices de guerre refusèrent à ce locataire le droit à la prorogation. Il en fut ainsi jusqu'au jour où une décision de la Commission de Fontainebleau, prenant *stricto sensu* le texte de l'article 57, décida qu'il y avait une distinction à faire entre les contribuables imposés pour bénéfices supplémentaires de guerre et ceux susceptibles de l'impôt pour bénéfices exceptionnels. Ceux-là seuls pouvaient être déclarés mal fondés à prétendre à la prorogation, l'article 57 visant uniquement les locataires imposés pour bénéfices exceptionnels. Le pourvoi formé contre cette décision fut solutionné par un arrêt de la Cour de cassation du 2 juillet 1919 (2) interdisant toute assimilation entre les deux espèces de locataires. La jurisprudence entra ainsi dans une voie dont elle ne s'est pas détournée depuis. Cette jurisprudence est, à notre avis, contraire au vœu de la loi ; lorsque le texte fut voté par les Chambres, il n'était dans l'esprit de personne d'exiger la condition de bénéfices « exceptionnels » ; les parlementaires avaient en vue la loi du 1^{er} juillet 1916

(1) *R. L.*, p. 370.

(2) *R. L.*, 1920, p. 58, Cass., 15 juillet 1919, *Jur. Meunier*, t. III, p. 303 ; Cass., 9 février 1920, *R. L.*, 1920, p. 246.

qui impose tous ceux qui ont réalisé des bénéfices de guerre, ne distinguant d'ailleurs à cet égard les bénéfices supplémentaires des exceptionnels que sur l'exonération de l'impôt à la base jusqu'à 5.000 francs, qui profite aux premiers seulement.

Lors de la discussion de la loi de 1916, il est d'ailleurs à rappeler que le projet de la Commission du budget de la Chambre instituait un impôt « sur les bénéfices exceptionnels de guerre » qui comprenait tous les bénéfices de guerre : ce fut la Commission du Sénat qui ajouta le mot « bénéfices supplémentaires ».

« Comme la taxe est établie, dit M. Ammond dans » son rapport (1), sur la comparaison des bénéfices » effectués en période normale par ces contribuables avec » ceux qu'ils auront obtenus pendant la guerre, on » conçoit que la procédure de comparaison applicable à » ceux qui ont réalisé des bénéfices supplémentaires en » ne modifiant pas la nature de leur activité commerciale, » ne peut pas exactement s'appliquer à ceux qui par des » actes de commerce exceptionnels, qui n'ont point de » terme de comparaison dans leurs bilans d'avant guerre, » ont réalisé des bénéfices exceptionnels. »

Les raisons de cette distinction n'ont donc pas lieu de s'appliquer lorsqu'il s'agit d'accorder ou refuser le droit à la prorogation. La loi de réparation ou d'apaisement que l'on a cherché à faire sur les loyers ne distinguait certes pas les contribuables visés par les

(1) *J. Of., Rap. Sénat, 1916, p. 214.*

alinéas 2 et 3 de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} juillet 1916 de ceux visés par les articles 3 et 4 (1).

Seuls donc peuvent actuellement être privés du droit à la prorogation ceux qui ont passé des marchés avec l'Etat ou des administrations publiques ou ceux qui ont fait des affaires commerciales à titre accidentel, ainsi que les intermédiaires patentés ou non de marchés publics.

C'est enlever à l'article 57 une grande partie de sa valeur, puisque la plus grande partie des locations commerciales ou industrielles d'avant guerre n'ont pu être imposées que pour bénéfices supplémentaires.

Cette interprétation de la jurisprudence a été très critiquée et une proposition de loi a été votée à la Chambre le 23 mars 1920 supprimant le mot « exceptionnel » du texte de l'article 57, elle permet d'ailleurs aux propriétaires de contester à tous les locataires le droit à la prorogation même dans le cas où une décision serait intervenue antérieurement en leur faveur.

A qui appartient-il de faire la preuve des bénéfices réalisés ?

L'article 57 a mis cette preuve à la charge du propriétaire, il en est résulté une grosse difficulté pour ce dernier. En effet, nous avons vu qu'il ne lui suffit pas de prouver que le locataire a gagné de l'argent, a réalisé des bénéfices importants, il lui faudra prouver qu'il est assujetti à l'impôt prévu par la loi du 1^{er} juillet 1916.

(1) Art. 1^{er} de la loi du 1^{er} juillet 1916 :

« Il est institué une contribution extraordinaire sur les bénéfices exceptionnels ou supplémentaires de guerre. »

Cette difficulté n'avait pas échappé à un député, M. Lamy, lors de la discussion de l'article et il lui avait été répondu par le rapporteur : « Lorsque la juridiction administrative, » lorsque le Conseil d'Etat sont saisis, on leur communique les renseignements qui ont été donnés au » contrôleur par le percepteur de l'impôt sur le revenu. » Il en sera de même *évidemment* pour la situation » dont nous parlons (1). » Cette évidence était tout à fait contraire au texte même mettant la charge de la preuve au propriétaire, et la Cour de cassation dans son arrêt du 18 décembre 1918 (2) rejeta le pourvoi formé contre une décision d'Avranches qui avait refusé d'ordonner aux locataires de fournir leur feuille d'impôt.

D'autre part, l'article 19 de la loi du 1^{er} juillet 1916 interdisant la communication des rôles à d'autres qu'aux contribuables eux-mêmes, le propriétaire se trouvait dépourvu de toute preuve.

Un remède était nécessaire à cette situation et il fut apporté en l'espèce par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1918 autorisant le bailleur à se faire délivrer un certificat constatant si le locataire était porté au rôle de la contribution. C'est ce certificat qui va devenir dans les mains du propriétaire la seule arme dont il puisse se servir.

Peu importe que le locataire ait ou non réalisé des bénéfices exceptionnels, il faut qu'il soit porté sur les rôles, et dans le cas où par suite de circonstances heu-

(1) Voir *J. Of.*, séance du 21 février 1918.

(2) *R. L.*, 1919, p. 83.

reuses il bénéficierait d'une exception d'impôt, si le propriétaire n'apporte pas le certificat, il ne peut demander à la Commission d'apprécier s'il y a ou non bénéfices de guerre (1).

MM. Chéron et Bender nous disent dans leur Commentaire de la loi (2), paru avant la loi du 31 décembre 1918, que le propriétaire a à sa disposition tous les modes de preuve du droit commun et qu'il pourra notamment déférer le serment au locataire. Nous avons vu que tous les modes de preuve se trouvaient paralysés par les exigences de la loi et le caractère confidentiel de l'impôt; on peut se demander si la délation du serment aurait été admise avant la loi du 31 décembre 1918 et si elle aurait eu quelque utilité. En effet, si le locataire auquel le serment était déféré avait refusé de le prêter et l'avait référé au propriétaire, celui-ci pouvait-il vraiment affirmer sous la foi du serment que son locataire était imposé aux bénéfices exceptionnels, alors que régulièrement il lui était impossible de connaître cette imposition.

En tous cas, le certificat justifiant des bénéfices exceptionnels réalisés apporté aux Commissions, il ne faut pas oublier que celles-ci ont un plein pouvoir d'appréciation et qu'elles peuvent, s'il leur plaît, accorder ou refuser la prorogation aux locataires. Leur décision est donc souveraine.

(1) Cass., 2 juillet 1919, *R. L.*, 1920, p. 59 et 16 juillet 1919, *R. L.*, p. 60.

(2) Chéron et Bender, p. 230.

III. — *Privation par le propriétaire du logement qu'il habitait au moment du renouvellement de la location.*

Ce troisième cas important a été prévu par la loi du 23 octobre 1919 (1), et la loi du 4 mai 1920.

I. — *Loi du 23 octobre 1919.*

Lors de la discussion au Sénat de la première loi accordant la prorogation aux baux renouvelés depuis le 1^{er} août 1914, un amendement de M. Lebert (2) intervint en faveur des « propriétaires ayant vendu leurs immeubles depuis le renouvellement du bail ». Subissant les effets de la vie chère, nombreux propriétaires ont vendu les immeubles qu'ils habitaient pour se créer un revenu supérieur espérant aller vivre dans la maison louée tout récemment. Il était intéressant d'assurer à cette catégorie de propriétaires la disposition de leurs maisons récemment louées et dont ils espéraient disposer. Cet amendement fut voté par le Sénat et la Chambre y ajouta « ceux qui auraient été privés du logement qu'ils habitaient ». Cette addition au texte confirme son esprit, on a voulu viser tout bailleur qui, privé d'une habitation, a le plus grand besoin de reprendre la maison louée.

Malheureusement ce texte n'a pas dans la pratique répondu au but qu'il se proposait. Supposons en effet le cas du propriétaire d'un hôtel particulier de 100,000 francs

(1) Nous le retrouvons dans le projet Lhopiteau sous une autre forme.

(2) *J. Of.*, Sénat, séance du 4 septembre 1919.

habité par lui, qui a en 1917 renouvelé dans un autre de ses immeubles un bail de 1,000 ou 1,200 francs; ce propriétaire reçoit une offre avantageuse d'achat de son immeuble qu'il accepte, il n'est certes pas dans son intérêt d'aller habiter le petit appartement qu'il a reloué, il va néanmoins pouvoir, se basant sur le texte précis de la loi, faire rejeter la prorogation.

En statuant dans ce sens dans son arrêt du 18 mai 1920 (1) la Cour de cassation a fait une application très juridique de la loi, bien qu'il soit certain que tel n'était pas l'esprit de l'honorable M. Lebert au moment de sa proposition. C'est le danger des textes votés hâtivement à la clôture d'une session, alors que la loi dans laquelle ils sont compris est attendue impatiemment (2).

Par contre, d'autres propriétaires ont subi l'effet inverse de cette disposition; en effet ils peuvent contester le droit à la prorogation s'ils ont été privés de leur habitation. Or, la jurisprudence s'est montrée très rigoureuse pour l'application de cette privation; il ne suffit pas que le bailleur se trouve sans logement, il faut qu'il ait été contraint de quitter son habitation.

C'est ce que décide la Cour de cassation dans un arrêt du 8 juin 1920 (3). Dans cette espèce, le bailleur mobilisé aux armées au moment du renouvellement du bail avait un domicile légal chez sa mère; démobilisé et s'étant marié, il se trouvait sans gîte contraint de s'installer en meublé,

(1) *R. L.*, 1920, p. 507.

(2) Voir Sénat, séance 17 octobre 1919, *J. Of.*, p. 1738, intervention de M. Bricout, commissaire du Gouvernement.

(3) Cass., 8 juin 1920, *R. L.*, 1920, p. 509.

alors qu'il était propriétaire d'une maison dont le bail se trouvait régulièrement terminé. La Commission a estimé qu'il n'y avait pas eu dépossession de son domicile chez sa mère. La Cour l'a suivi. Il y a évidemment là un abus aussi violent que dans le premier cas, dont le propriétaire se trouve victime.

Avec une telle interprétation, il en serait peut-être de même dans le cas d'un commerçant qui, comptant se retirer des affaires en 1920, aurait en 1917 renouvelé un bail pour une courte durée lui permettant de venir habiter la maison lui appartenant. Il vend son fonds, va-t-il pouvoir contester la prorogation de son locataire ? La loi visant d'une part les vendeurs d'immeubles (il n'en est pas un) et d'autre part exigeant la privation de l'habitation par contrainte, voici encore un bailleur qui va se trouver dans une situation moins avantageuse que la loi ne le voulait certainement.

Il eut été préférable que, comme dans la loi du 4 mai 1920 et le projet de la loi Lhopiteau, on eut simplement prévu le cas du bailleur désirant reprendre lui-même son immeuble. On fut arrivé ainsi à une solution beaucoup plus juste et équitable.

II. — *Loi du 4 mai 1920.*

La prorogation accordée par cette dernière loi est subordonnée à la condition que le bailleur démobilisé ne reprenne pas sa maison pour son usage personnel.

Cette exception a été très justement prévue pour éviter que des propriétaires mobilisés ayant loué pendant

la guerre ne se trouvent dépossédés de l'habitation qu'ils comptaient prendre à leur retour.

Pour faire valoir son droit, le bailleur doit notifier son intention au locataire dans la huitaine de sa déclaration de prorogation.

Cette exception est trop restrictive et l'on aurait dû permettre, comme il a été dit ci-dessus, au bailleur de paralyser le droit du locataire toutes les fois qu'il aurait l'intention de reprendre sa propriété pour lui-même.

CHAPITRE IX

CAS SPÉCIAUX

I. — Cas dans lequel le bail renouvelé a été consenti moyennant un loyer différent de celui du 1^{er} bail.

La loi du 23 octobre 1919 faisant bénéficier les baux renouvelés de la prorogation accordée aux baux en cours au 1^{er} août 1914, quel allait être le loyer pendant la période de prorogation si celui-ci n'était pas le même dans le premier et le second bail.

Il faut tout de suite faire une distinction : l'alinéa premier de l'article 1^{er} de la loi du 23 octobre 1919 assimile aux baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914 ceux renouvelés entre les mêmes parties et pour les mêmes locaux, à la condition que le prix du nouveau bail ne soit pas inférieur au bail primitif, c'est-à-dire à celui en cours au 1^{er} août 1914. Dans ce cas, la prorogation a donc lieu au prix du loyer du bail renouvelé supérieur ou tout au moins égal au premier bail.

Ce libellé de la loi pourrait permettre de croire que les baux passés moyennant un loyer inférieur à celui du bail en cours au 1^{er} août 1914 sont exclus du bénéfice de la loi, mais il n'en est rien car l'article 2 prévoit le bénéfice de la prorogation pour cette catégorie de baux, mais aux conditions du bail primitif. Il faudra donc que les loca-

taires bénéficiaires de ces baux déclarent bien dans leur notification qu'ils entendent bénéficier de la prorogation aux conditions du bail en cours au 1^{er} août 1914 plus onéreux pour eux.

Il ne faut pas oublier, puisque nous traitons ici brièvement de ce cas de la prorogation institué par la loi du 23 octobre 1919, que le bail renouvelé doit avoir lieu pour les mêmes locaux. Dans le cas où un locataire aurait changé d'appartement dans la même maison, il perdrait le bénéfice de la prorogation. Toutefois, il ne suffirait pas ainsi qu'a voulu le faire juger un propriétaire d'un changement de cave, celle-ci n'étant qu'un accessoire peu important de la location.

II. — La clause de résiliation en cas de vente de l'immeuble et la prorogation.

Il arrive souvent que lors de l'établissement d'un bail, il soit prévu que le bail sera résilié de plein droit en cas de vente de l'immeuble. Cette clause spéciale permet au propriétaire qui désire vendre sa maison d'en tirer profit jusqu'au jour où un amateur se présente et en même temps de ne pas écarter celui-ci s'il désire une maison libre.

La prorogation instituée par les différentes lois que nous avons citées peut-elle mettre à néant une clause de ce genre ? A notre avis, non. Il est à retenir, en effet, que la prorogation est accordée aux conditions du bail ; en conséquence, le locataire ne peut pas bénéficier d'une prorogation si la vente se réalise et met fin au bail ainsi qu'il est prévu. On nous objecte que toutes les lois

intervenues dans l'espèce ont déclaré nulles toutes clauses et stipulations contraires à la loi, mais peut-on vraiment considérer une telle disposition « comme contraire à la loi » ? Le législateur a voulu surtout éviter, en déclarant cette nullité, l'effet des renonciations passées par des locataires aux avantages de moratoires ou lois à venir, mais on ne peut pas déclarer nulle une disposition qui était une des conditions expresses du contrat et en considération de laquelle les obligations du locataire et le montant du loyer notamment ont pu être fixés.

Si l'on admet que la prorogation anéantit une telle clause, nous arrivons avec la théorie de la Cour de cassation sur le point de départ de la prorogation à des conséquences vraiment étonnantes. Supposons, en effet, un bail en cours au 1^{er} août 1914, expirant à Noël 1923 : la prorogation va partir de 1923 pour se terminer en 1925, si c'est un local d'habitation. Le propriétaire vend la maison en janvier 1921, c'est-à-dire pendant la durée normale du bail, que va-t-il se produire ? le bail va-t-il être résilié ? Nous sommes dans le cours de notre bail, la condition est précise, la résiliation devrait s'opérer ; si l'on soutient la négative, il faut admettre que le droit à la prorogation va annuler complètement les conditions du bail, puisque la résiliation ne pourra même pas s'opérer pendant tout le cours du bail, sous le prétexte qu'une telle résiliation ferait obstacle à la prorogation qui doit partir de sa fin.

C'est ici que pourrait s'appliquer la doctrine de M. Lepargneur qui, nous l'avons vu, suspend le bail à compter du décret de cessation des hostilités pour faire

courir la prorogation, à la fin de laquelle le bail reprendra pour une durée égale à celle restant à la cessation des hostilités.

Mais cette ingénieuse théorie est contraire à la théorie de la Cour de cassation, l'arrêt Belvalette du 25 mars 1919 se base précisément sur ce que la prorogation n'est applicable qu'au moment où le bail prend fin (1).

Il faut donc conclure que si la clause de résiliation en cas de vente ne peut jouer à raison du droit à la prorogation, elle ne pourra jouer davantage pendant tout le cours du bail et deviendra lettre morte, d'où modification tout à fait contraire à l'esprit des contractants.

Pas une question n'a fait dans la pratique l'objet de contradictions aussi importantes que celles-ci ? La Cour de cassation a, dans un premier arrêt du 2 mai 1919 (2), rejeté la demande de prorogation d'un locataire dont le propriétaire invoquait la clause de résiliation en cas de vente, en justifiant sa décision par l'article 2 de la loi qui laisse en dehors de la loi les cas de résiliation prévus par le droit commun ou les conventions. Mais cet arrêt fut suivi presque aussitôt par plusieurs arrêts en sens contraire (3) admettant que cette clause est contraire à l'article 28 et la déclarant nulle et non avenue.

Cette dernière jurisprudence nous paraît donner à l'article 28 une portée qu'il n'a pas. Nous avons dit tout à l'heure que lui donner cette extension modifierait le

(1) *R. L.*, 1919, p. 224 ; *Cass.*, 22 mars 1920 ; *R. L.*, 1920, p. 485.

(2) *Jur. Meunier*, 1^{er} vol., p. 37.

(3) *R. L.*, octobre 1919, 25 juin 1919, 15 décembre 1919 ; *Gaz. Pal.*, p. 267 ; 7 juin 1920, *R. L.*, 1920, p. 482.

contrat de bail, car non seulement le locataire pourrait bénéficier de la prorogation en cas de vente en cours de prorogation, mais il n'y aurait même plus résiliation possible en cas de vente pendant le cours normal du bail. Une telle résiliation priverait en effet le locataire de la prorogation à laquelle il a droit à la fin de son bail.

M. Meunier a pris parti pour la Cour de cassation (1) et il estime que l'article 2 de la loi ne vise pas ce cas mais les autres cas de résiliations qui ne sont pas contraires à la loi et il cite à cet effet comme exemple la résiliation du bail du fonctionnaire; or, la Cour de cassation fait à celui-ci la même application de sa doctrine en déclarant la prorogation valable quelle que soit la clause de résiliation (2).

Disons cependant que la question n'est pas encore résolue définitivement, car dans un arrêt du 9 février 1920 la Cour de cassation est revenue sur sa jurisprudence et a admis que la clause de résiliation en cas de vente mettait en échec la prorogation (3).

Nous avons donc raison de dire plus haut que la discussion était vive et jusqu'au jour où un arrêt des Chambres réunies aura tranché la question, les propriétaires ont intérêt à tenter de contester la validité de la déclaration puisque, à quelques semaines d'intervalle, la Cour s'est contredite.

(1) *R. L.*, 1920, p. 337.

(2) *Cass.*, 5 janvier 1920, *Gaz. Pal.*, p. 268.

(3) *Gaz. Pal.*, p. 268, ann. 1920.

III. — La prorogation du bail entraîne-t-elle la prorogation de la promesse de vente faite pour la durée du bail ?

Au moment de la signature de son bail, le locataire s'est fait consentir une promesse de vente lui permettant d'acquérir l'immeuble, moyennant un certain prix, à la condition qu'il réalise la vente avant la fin du bail.

Il apparaît qu'il y a là deux actes juridiques connexes : bail et promesse de vente ; l'on peut se demander si la promesse de vente fixée pour une durée déterminée va suivre la prorogation.

A cet égard, nous n'avons trouvé aucune jurisprudence, mais si nous nous reportons aux travaux préparatoires nous constatons que cette prorogation figurant dans la proposition fut écartée à la suite d'une intervention de M. Andrieu. En effet, les délais fixés par les contrats autres que le bail à loyer ont été l'objet de dispositions spéciales, loi du 5 août 1914, décret du 10 août 1914, loi du 23 octobre 1919 sur la cessation des hostilités.

Il nous apparaît donc que quelque soit la connexité résultant du bail et de la promesse de vente, on ne peut étendre à cette dernière les effets spéciaux de la prorogation résultant de la loi de 1918 et qui ne s'applique qu'au bail.

Une question peut cependant se poser, si le bail est un bail à usage d'habitation se terminant en 1919, celui-ci va être prorogé jusqu'au 25 décembre 1921 ; or d'après les effets de la loi du 5 août et de la loi de cessation des hostilités, le délai pour opter et réaliser la promesse de

vente va se trouver suspendu du 1^{er} août au 23 octobre 1919.

Il devrait donc à cette date reprendre cours pour une durée égale à cette suspension et le locataire va pouvoir ainsi bénéficier de la promesse de vente après la fin de son bail.

Cette interprétation serait à notre avis contraire à l'esprit des parties ; étant donné que la fin du bail est la limite de son droit d'option, nous devons conclure que toutes les fois que par suite des effets de la suspension des délais, l'expiration de promesse de vente se trouve reportée à une date postérieure à celle de la prorogation du bail, c'est cette dernière date qui marquant la fin du bail met également fin à l'option.

CHAPITRE X

COMPÉTENCE

Il nous suffira de quelques mots pour traiter cette question : l'article 34 de la loi du 9 mars 1918 a, en effet, donné compétence aux Commissions arbitrales pour connaître de toutes les contestations auxquelles peut donner lieu la loi.

Ce sont ces dernières qui devront donc connaître des contestations pouvant naître sur les demandes de prorogation : validité de la demande, fixation de son point de départ, etc.

Nous avons vu ci-dessus, en traitant des baux appelés à bénéficier de la prorogation, que les Commissions doivent surseoir à statuer chaque fois qu'il y a litige sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants, mais il faut ainsi qu'il a été dit, que ce soit un litige sérieux, et ce sont elles qui connaissent définitivement de la prorogation lorsque la question de droit a été tranchée par le Tribunal compétent.

Mais si les Commissions arbitrales ont compétence de principe pour apprécier la validité des prorogations, les Tribunaux de droit commun sont-ils, à leur tour, obligés de renvoyer devant la Commission arbitrale pour apprécier la validité d'une prorogation à l'occasion d'un procès sur un bail à loyer, si l'une des parties se prévaut de son droit au bénéfice de l'article 56 ?

A notre avis, non ; de même que les Commissions ont pouvoir d'apprécier si le litige est sérieux, les Tribunaux ordinaires peuvent apprécier si l'incident soulevé n'est pas dilatoire. Il est évident qu'une déclaration de prorogation faite la veille du jour où le bail se termine sans aucune contestation possible ne peut être accueillie et nous approuvons sans réserve l'ordonnance de référé rendue par M. Deuil, président du Tribunal civil de Rouen, le 17 novembre 1919, confirmée d'ailleurs par un arrêt de cette Cour, en date du 26 janvier 1920. Dans cette espèce, il s'agissait d'un bail postérieur au 1^{er} août 1914 et pour lequel le locataire avait fait une déclaration de prorogation quelques jours avant la fin du bail, et soutenait devant le Président l'incompétence de celui-ci pour connaître de l'expulsion demandée. Prenant état de ce que la loi de 1918 était manifestement inapplicable, M. le Président ordonna l'expulsion en déclarant que la déclaration faite deux jours avant l'expiration de la location était inopérante.

Nous ne nous attarderons pas plus longtemps sur cette question de compétence ; disons seulement pour terminer ce chapitre que les Commissions sont présidées par un magistrat, un juge de paix ou un avocat ayant dix années d'inscription, délégué par le Premier Président de la Cour d'appel, et de quatre membres choisis parmi les propriétaires et locataires à raison de deux propriétaires, d'un locataire patenté et d'un locataire non patenté.

Le nombre de ces Commissions varie selon les départements et si, en principe, d'après l'article 34 de la loi, il est institué dans chaque arrondissement une Commission

arbitrale, il arrive fréquemment que les arrondissements soient divisés selon leur importance et aient ainsi plusieurs Commissions. A Paris, notamment, on a subdivisé plusieurs arrondissements, ainsi d'ailleurs que dans la plupart des grandes villes (1).

Le rôle de ces Commissions a été excessivement chargé. Les magistrats qui ont été appelés à les présider ont eu une œuvre sociale des plus délicates, et le nombre de questions de droit très difficiles qu'ils ont eu souvent à trancher suffit pour justifier la désignation d'une personne ayant des connaissances juridiques à la Présidence de ces Commissions, désignation à laquelle de nombreux parlementaires avaient fait tant d'objections.

(1) A Rouen, ville dont nous avons cité dans le cours de notre ouvrage de nombreuses décisions, il existe cinq Commissions, dont trois présidées par des conseillers à la Cour, MM. Mauriac, Moural et Hatté, et deux par des magistrats du Tribunal, MM. Thubeuf et Chalvon-Demersay. Cette subdivision est encore insuffisante, et malgré le zèle et l'activité des magistrats et de leurs secrétaires, les plaideurs sont obligés d'attendre longtemps leur tour. Remercions ici Messieurs les Présidents de ces Commissions, puisque c'est en partie sur leurs décisions que nous avons écrit ce petit opuscule.

CHAPITRE XI

CONCLUSIONS

Nous venons d'étudier brièvement les cas de prorogation institués par les lois de mars 1918, de janvier 1919 et des 23 octobre 1919 et 4 janvier 1920, nous avons vu combien ont été nombreuses les difficultés qui sont nées de l'application de ces lois.

A elles seules elles ont provoqué plus de pourvois en Cassation dans une année que tous les autres textes légaux.

C'est la conséquence de la rapidité d'élaboration des textes, de la nécessité de les remanier à différentes reprises par les lois modificatives précisant le sens des premiers textes ou les modifiant même complètement à raison des décisions intervenues non conformes aux vœux des législateurs.

C'est aussi la conséquence de l'absence d'un texte unique, véritable code de la prorogation, c'est enfin la conséquence du système actuel de préparation des lois. Nos parlementaires peuvent être certes animés des meilleures intentions, mais il ne faut pas oublier qu'ils ne sont pas des juristes de profession, appelés à commenter les textes et à les faire appliquer. Il serait nécessaire d'avoir, pour la préparation des lois, une chambre spéciale anologue à l'ancien Conseil d'Etat, qui

prépare et rédige les lois en se conformant aux désirs des législateurs.

Il faut aussi reconnaître que la Cour de cassation ne s'est peut-être jamais mieux appliquée à disséquer les textes en tenant compte uniquement de leur rédaction sans se préoccuper de ce qu'avaient voulu les législateurs.

Il a donc fallu mettre les textes à l'ouvrage, les corriger, introduire dans de nouvelles lois des dispositions complémentaires des lois antérieures, souvent étrangères au texte même des lois dans lesquelles elles se trouvent. C'est ainsi que nous trouvons la question des cessions et nos locations dans la loi relative à la prorogation des baux renouvelés, c'est ainsi que nous voyons cette loi porter un titre qui ne répond pas à son objet, et qu'enfin dans la loi du 4 mai 1920 s'appliquant à la prorogation des baux de guerre nous voyons réglementer les droits des locations d'agrément à la prorogation instituée par les anciennes lois. La discussion n'est pas finie, de nouveaux textes sont à l'étude, l'un relatif aux bénéfices de guerre supplémentaires, l'autre aux cessionnaires commerciaux et l'on peut se demander quand sera complète la législation de la prorogation.

Il faudrait selon nous remettre tous ces textes sur le chantier et refaire une loi spéciale à la prorogation, indiquant d'une façon précise sa durée, son point de départ et les cas d'application. Ce serait le seul moyen de remédier aux nombreuses difficultés qu'engendrent la pluralité des lois souvent en contradiction les unes avec les autres.

Cette pluralité des lois a eu d'autre part le grave danger

de mettre locataire et propriétaire dans une situation invraisemblable, les contrats passés hier seront lettres mortes demain, car une nouvelle loi sera intervenue qui mettra le tout à néant. Le propriétaire qui fort de la promesse de départ de son locataire a loué à un tiers l'habitation sur laquelle il comptait pour le 1^{er} juin a vu cette promesse devenir nulle par suite de la loi du 4 mai. Le locataire entrant qui avait prévenu de son départ le propriétaire de son local actuel se trouve donc sans gîte ou obligé de chercher à gagner du temps par des moyens de procédure. L'effet de ce retard se reporte sur un autre, puis peut-être sur quantité d'autres et l'on arrive ainsi au mépris le plus absolu du contrat de bail. Tous les autres contrats doivent être exécutés, mais pour celui-là, rien n'existe, rien ne compte, c'est la prime au manque de parole.

En dehors de l'incertitude résultant de cette législation bouleversée, les différentes lois de prorogation ont des conséquences beaucoup plus graves au point de vue social. Elles ont été en effet une véritable iniquité à l'égard des propriétaires et surtout des petits propriétaires. Nombre de ceux-ci avaient économisé et placé leurs économies en immeubles, non seulement ils ont été privés de leurs loyers pendant la guerre, mais encore ils se sont vus obligés de garder leurs locataires aux taux de 1914, alors que leurs charges, impôts, assurances, réparations ont doublé sinon plus. Cette situation a mis quantité d'eux dans l'obligation de vendre leurs propriétés pour pouvoir retirer un petit revenu de leur argent, et c'est un exemple peu engageant pour ceux qui songent à économiser et à faire bâtir.

On ne construit plus en effet, la main-d'œuvre est hors de prix, et alors que les fluctuations commerciales s'opèrent sans limites sur de grandes échelles, les propriétaires se trouvent assujettis à de véritables lois d'exception qui les conduisent à la ruine. Ce n'est évidemment pas remédier à la crise du loyer, c'est au contraire faciliter son aggravation en raréfiant la propriété bâtie.

Nous ne voulons pas dire que la prorogation doit être condamnée sans appel; mais il aurait été bon qu'en obligeant les propriétaires à supporter les conditions de 1914, on leur assurât aussi la stabilisation de leurs charges aux chiffres de 1914.

Si c'était impossible pour le tout, il fallait maintenir pour le propriétaire, objet de la prorogation, la contribution foncière à son taux de 1914. En agissant autrement on en arrive à faire supporter à la classe des propriétaires d'immeubles un impôt supplémentaire contraire à la règle de l'égalité des citoyens devant l'impôt.

La prorogation était évidemment nécessaire dans nombre de cas, mais au lieu d'en faire un principe, il aurait été juste de la limiter aux locataires indigents et de donner aux Commissions arbitrales un pouvoir d'appréciation. On voulait éviter des difficultés provenant d'expulsion aussitôt après la guerre, il fallait viser les baux expirés ou expirant peu après la cessation des hostilités; on voulait remédier à la privation ou au trouble de jouissance résultant de la guerre, il fallait faire établir par le locataire la privation ou le trouble de jouissance et laisser la Commission libre dans les délais à accorder

en lui fixant seulement un maximum, comme il a été fait pour les paiements des créances hypothécaires.

On a voulu éviter des procès en accordant un droit à tous les locataires, et l'on s'aperçoit par le nombre des affaires pendantes devant les Commissions que l'on n'a pas échappé à ce danger. Les bons propriétaires et les bons locataires se seraient certainement aussi bien entendus sur la prorogation que sur le paiement des loyers et les plaideurs seraient restés ceux que nous voyons aujourd'hui devant les Commissions.

La loi de 1918 étant une loi d'apaisement, on a fait cette paix au détriment des propriétaires, il fallait des décisions d'espèces qui auraient facilité le règlement amiable des différends entre propriétaires et locataires, alors que la prorogation en a fait presque partout des ennemis.

Terminons, cependant, en reconnaissant que le législateur s'est trouvé en présence de la plus grande crise que l'on ait rencontrée jusqu'à ce jour ; la besogne était lourde de difficultés, c'est là une excuse, et il pourrait bien nous répondre : la critique est facile, mais l'art est difficile.

Peut-être M. Lhopiteau, dont le projet n'atteint pas les baux régis par les lois que nous avons étudiées, sera-t-il plus heureux ; l'avenir nous le dira, mais nous en doutons en le voyant obligé de prévoir deux lois, l'une provisoire, l'autre définitive, et en constatant que l'on recommence avec elles les renvois de la Chambre au Sénat et du Sénat à la Chambre, qui ont tant retardé le vote de la loi du 9 mars 1918.

VU ;

Le Président de la thèse,

CARPENTIER.

VU :

Le Doyen,

LARNAUDE.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Recteur de l'Académie de Paris,

MONIEZ.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
BIBLIOGRAPHIE.	
INTRODUCTION	1

PREMIÈRE PARTIE

Le bail. — Buts de la prorogation. — Sa nature. — Légitimité de l'intervention du législateur.	3
---	----------

DEUXIÈME PARTIE

Prorogation correspondante à l'exonération (art. 18).	19
--	-----------

TROISIÈME PARTIE

Prorogation prévue par l'article 56 de la loi de 1918 :

CHAPITRE PREMIER. — Généralités sur les travaux préparatoires . . .	27
CHAPITRE II. — Baux bénéficiaires de la prorogation	34
CHAPITRE III. — Date des baux bénéficiaires de la loi	58
CHAPITRE IV. — Occupation des lieux par le locataire lors de la prorogation.	72
CHAPITRE V. — A quelle époque et comment la demande de prorogation doit-elle être faite	74
CHAPITRE VI. — De la durée et du point de départ de la prorogation. .	84
CHAPITRE VII. — Cessions et sous-locations.	97
CHAPITRE VIII. — Perte du droit à la prorogation	120
CHAPITRE IX. — Cas spéciaux.	132
CHAPITRE X. — Compétence.	139
CHAPITRE XI. — Conclusions	142

Imp. du JOURNAL DE ROUEN, rue Saint-Lô, 7.
